

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 16C/360/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7715214686
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Pristášová
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2019:7715214686.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudkyňou Mgr. Danielou Pristášovou, v spore žalobcov v 1.rade I., v 2. rade G., žalovaný v 1. a v 2. rade obaja právne zastúpený JUDr. Ladislav Riedl, Advokátska kancelária Prešov, ul. Slovenská 46, Prešov, v 3.rade N., proti žalovaným v 1.rade SV., IČO: XXXXXXXX, zastúpená Advokátska kancelária N. v 2.rade I., o povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva nehnuteľností dobrovoľnou dražbou, takto

rozhodol:

I. Žalobu žalobcov voči žalovanému v 1. rade zamieťa.

II. Žalovanému v 1. rade priznáva nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov v konaní od žalobcov s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v žalobe žiadajú o určenie, že žalovaný v 1. rade je povinný zdržať sa výkonu záložného práva nehnuteľností evidovaných na V., parcela reg. F., zastavané plochy a nádvoria o výmere 670 m², rodinný dom, so súp. X., postavený na parcele reg. C X. parcela reg. C X., orná pôda o výmere 5807 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne v 3. rade, evidovaný Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, k.ú. Lekárovce, Obec Lekárovce, a nehnuteľnosti evidovaných na V., ako parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², parcela reg. X.. zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m², rodinný dom so súp. č. XXX., postavený na parcele reg. F. v spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade vo veľkosti spoluvlastníckych podielov 1/1, evidovaných Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, k.ú. Lekárovce, Obec Lekárovce.

2. Žalobu odôvodnili tým, že ako dlžníci uzavreli so žalovaným v 1. rade ako veriteľom 25.11.2009 Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXX, na 69 580 €, prílohou boli Všeobecné obchodné podmienky a Obchodné podmienky a sadzobník poplatkov. Žalobca v 3. rade ako záložca na strane jednej, a žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ na strane druhej dňa 25.11.2009 uzavreli Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, mandátnu zmluvu a vklad bol povolený 25.11.2009, pričom predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne v 3. rade evidované na V. ako parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 670 m², rodinný dom C. na parcele reg. F., orná pôda o výmere 5807 m², všetko vo výlučnom vlastníctve žalobkyne v 3. rade evidované v R.. Ďalej bola uzavretá záložná zmluva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti evidované na V. ako parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 1154 m², parcela reg. F.2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m² a rod. dom so súp. č. XXX postavený na parcele reg. č. XXX/X v spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade s veľkosťou spoluvlastníckych podielov 1/1, evidované v k.ú. Lekárovce, Okresným úradom Sobrance, kat. odbor Sobrance. Žalovaný v 1. rade listom dňa 20.8.2008 žalobcom oznámil, že na

základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam z XX.XX.XXXX vzniklo záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na V.. Žalobcovia v 1. a 2. rade mali žalovanému v 1. rade splácať od prvého čerpania do 30.11.2009 po 71,29 € od 20.12.2009 po 418,70 €, počet splátok bol 359 a žalobcovia ku dňu podania žaloby zaplatili žalovanému v 1. rade 24 570,56 €. Žalovaný však listom zo dňa 6.5.2015 oznámil žalobcom v 1. a 2. rade, že vyhlásil mimoriadnu splatnosť poskytnutého úveru, čím sa pohľadávka zo zmluvy o úvere stala v celom rozsahu splatnou. Žalovaný 3.7.2015 oznámil žalobcom v 1. a 2. rade, že pristúpil k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Žalobcovia sa však z internetových stránok dozvedeli, že sa pripravuje výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vedených na V. a na V., a že dražobníkom je žalovaný v 2. rade. V žalobe poukázali na to, že zmluva o úvere obsahuje množstvo neprijateľných zmluvných podmienok, nakoľko boli povinní uhradiť aj spracovateľský poplatok vo výške 531,07 €, a považujú sa poplatky za spracovanie pri poskytnutí spotrebiteľského úveru za neprijateľné. Ďalej podľa nich za neprijateľný a spotrebiteľa poškodzujúci je aj mechanizmus zverejňovania zmeny zmluvných podmienok v priestoroch banky alebo na internete a to najmä z dôvodu existencie nezanedbateľného nebezpečenstva, že spotrebiteľ sa o zmene ani len nedozvie. Ďalej za neprijateľné zmluvné podmienky považujú aj zmluvu o zriadení záložného práva nakoľko splatením celej pohľadávky sa rozumie splatenie aj spracovateľského poplatku a poplatku za správu úveru, na ktoré podľa nich žalovaný nemá nárok, a keďže v skutočnosti žalovaný neposkytol úver v takej výške, ako sa so žalobcami dohodol, poskytol úver nižší o sumu rovnajúcu sa poplatku hradeného v deň poskytnutia úveru, tak preto je ustanovenie zmluvy o záložnom práve a o tom, že záložné právo zaniká okamihom splatenia celej pohľadávky, teda istiny, úrokov, a ďalších poplatkov, podľa žalobcov neprijateľnou zmluvnou podmienkou zakladajúcou hrubý nepomer v právach a povinnostiach účastníkov zmluvného vzťahu. Ďalej žalobcovia poukázali na to, že je tu hrubý nepomer hodnoty nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom výkonu záložného práva a skutočnej výšky dlhu. Žalovaný v 1. rade výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou postihuje nehnuteľnosti v hodnote asi 130 000 €, a pritom dlh vyčíslil žalovaný v 1. rade asi na 71 248,71 €, ktorú výšku však žalobcovia tiež namietajú, preto podľa nich nie je možné akceptovať výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe bez ohľadu na to, či postup pri vykonávaní dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., bude dodržaný. Keďže výška úveru bola dohodnutá 69 580 €, a museli zaplatiť za spracovanie úveru 531,07 €, v skutočnosti dostali 69048,93 €. Keďže zaplatili spolu 24 570,26 € a hodnota nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom záložného práva predstavuje v skutočnosti 130 000 €, je tu nepomer medzi výškou dlhov a hodnotou predmetného zabezpečenia, a aj preto je podľa nich výkon práva zo strany žalovaných nepríjemný alebo sa prieči dobrým mravom, keďže zasahuje navyše do ich práva na obydlie, ktoré je dražbou nezvratne dotknuté.

3. Žalovaný v 1. rade sa k žalobe vyjadril a uviedol, že žiada žalobu zamietnuť. Predovšetkým poukázal na to, že žalobcovia sa domáhajú zásahu súdu, aby tento zakázal výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou, čím by však došlo k porušeniu požiadavky zákonnosti, ako jednej z podstatných požiadaviek ústavného poriadku SR vyjadrenej v článku 2 ods. 2,3 Ústavy SR. Generálny zákaz výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou by žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa a účastníka zabezpečovacieho právneho vzťahu fakticky zbavil oprávnenia vykonať záložné právo príslušným zákonným spôsobom, a bol by preto neprípustným a neústavným popretím zákonnej úpravy. Poukázal na to, že začatie výkonu záložného práva bolo reakciou na dlhotrvajúce omeškanie žalobcov v 1. a 2. rade, so splnením hlavného záväzku na splatenie úveru zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 25.11.2009, a toto omeškanie ku dňu podania žaloby trvá viac ako 650 dní, pričom žalobcovia boli opakovane vyzývaní na splnenie záväzku a mali dosť príležitostí na nápravu protiprávneho stavu. Žalobcovia sa domáhajú neprípustného zásahu do Ústavou garantovaného práva žalovaného v 1. rade, a pokiaľ aj žalobcovia tvrdia, že úverový vzťah so žalovaným v 1. rade je postihnutý viacerými neprijateľnými podmienkami, zamlčujú, že žiadna z podmienok, ktoré považujú žalobcovia za neprijateľné podmienky, nemajú vplyv na existenciu a výšku zabezpečenej pohľadávky žalovaného v 1. rade na splatenie úverového záväzku. To sa týka najmä údajných neprijateľných podmienok v podobe vyhlásenia o oboznámení so súčasťami úverovej zmluvy a o aplikácii Obchodného zákonníka a tiež o neprijateľnosti tzv. spracovateľského poplatku, o ktorom tvrdia, že bol zaplatený, takže sa na jeho uspokojenie ani teoreticky nemôže viesť výkon záložného práva. Ani v prípade úplnej neplatenosti zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 25.11.2009 neobstojí prístup žaloby o neprípustnosti výkonu záložného práva. Poukazuje žalovaný v 1. rade na ustanovenie oboch zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 25.11.2009, z ktorého vyplýva, že zriadené záložné práva zabezpečujú aj prípadnú pohľadávku banky na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá vznikne, resp. vznikla v dôsledku alebo v súvislosti s plnením záložného veriteľa dlžníkovi bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu, alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Prítom žiadna so

žalobcami napádaných zmluvných podmienok nemá vplyv na existenciu a výšku ich úverového záväzku, ani na jeho zabezpečenie záložným právom. Žalobcovia však neuvádzajú takú konkrétnu neprijateľnú podmienku, na vykonanie ktorej sa začalo dražobné konanie alebo by mohli spôsobiť že sa zmení existencia a výška úverovej pohľadávky žalovaného v 1. rade, ktorá má byť z výťažku dobrovoľnej dražby uspokojená. Pritom samotní žalobcovia ponúkli už vlastné, resp. nadobúdané nehnuteľnosti, teda tvrdené obydlie, ako zábezpeku za úverový záväzok, čoho výsledkom bolo uzavretie zmlúv o zriadení záložného práva s jednoznačnou úpravou vzájomných práv a povinností. Sami sa obmedzili vo svojom vlastníckom práve, čo sa udialo na základe výslovnej právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku, a právna možnosť speňaženia zálohu formou dobrovoľnej dražby sa vždy odvíja od predchádzajúceho vôľového úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie svojho určitého majetku určitým spôsobom regulovaným právom. Zo žiadnej z ústavnoprávnych a medzinárodných noriem nie je možné dôvodiť existenciu takej garancie, ktorá by vytvárala právo, garanciu na zotrvanie v určitom obydľí. To, že sa jedná o obydlie žalobcov, nemôže teda samo o sebe predstavovať prekážku platného zriadenia záložného práva, ani jeho následného výkonu. Napokon ani tvrdenie žaloby o údajnom nepomere medzi hodnotou zábezpeky a sumou pohľadávky, na uspokojenie ktorej sa začal výkon záložného práva, neobstoí, nakoľko žaloba opomína na zabezpečenie akej sumy boli zriadené záložné práva k nehnuteľnostiam. Zmluvou o splátkovom úvere zo dňa 25.11.2009 bol žalobcom v 1. a 2. rade poskytnutý úver, ktorého splatenie bolo rozložené na veľmi dlhé časové obdobie, a to od 25.11.2009 do 20.10.2039, čo je takmer 30 rokov. Celková výška záväzku žalobcov v 1. a 2. rade, teda istina plus dohodnuté úroky mala predstavovať prvá splátka 71,29 € plus 358 splátok po 418,70 €, čo je 149 965,89 €. Takže hodnota zábezpeky bola tomu maximálnej možnej miere, zodpovedajúca dokonca nižšia asi o 20 000 €, predovšetkým však zákon o dobrovoľných dražbách upravuje procesné inštitucionálne garancie, aby sa zábezpeka obzvlášť, ak plní funkciu obydlia, speňažila za podmienok plne reflektujúcich jej význam pre život a súkromnú sféru dotknutého subjektu. Ohodnotenie takého predmetu dražby sa musí uskutočniť prostredníctvom znaleckého posudku a najnižšie podanie nesmie byť pri prvej dražbe takého predmetu dražby nižšia ako 90 % znalecky ustálenej hodnoty, a pri následných dražbách nižšia ako 75 % znalecky ustálenej hodnoty. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vyporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak by výťažok z predaja zálohu na dražbe prevýšil zabezpečenú pohľadávku, je záložný veriteľ povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Pritom žalobcovia môžu kedykoľvek odvrátiť uskutočnenie dražby dobrovoľným splatením úverového záväzku.

4. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že žalovaný v 1. rade bol navrhovateľom dražby a dôvodom navrhnutia vykonania dražby bola realizácie záložného práva žalovaného v 1. rade zapísanom v katastri nehnuteľností na základe vkladu X. v prospech žalovaného v 1. rade na predmete dražby. V konaní o veci samej žiadajú žalobcovia, aby súd vydal rozsudok, podľa ktorého majú byť zaviazaní žalovaní zdržať sa výkonu záložného práva k predmetu dražby a nahradiť žalobcom trovy súdneho konania. Žalovaný v 2. rade uviedol, že namieta absenciu pasívnej legitímácie. Poukázal na to, že žalobcovia sa nemôžu domôcť uloženia povinnosti žalovaným, aby na neurčitú dobu sa títo zdržali výkonu záložného práva, tak ako žiadajú žalobcovia vo svojom návrhu. Navyše poukázal na to, že nebol účastníkom zmluvy o zriadení záložného práva ani účastníkom zmluvy o úvere, a je zrejme, že proti nemu nie je možné spravodlivo žiadať zdržať sa výkonu záložného práva, ktoré sám ako osoba, ktorej záložné právo nepatrí, nemôže vykonať vo vlastnom mene. V prípade, ak je súdom zakázaný výkon určitého práva môže sa predmetný zákaz vzťahovať iba na účastníka daného hmotnoprávneho vzťahu -nositeľa daného práva a voči iným osobám je takéto rozhodnutie nevykonateľné. Pokiaľ žalobcovia namietajú to, že museli zaplatiť spracovateľský poplatok, tak aj v prípade, ak by takýto poplatok neboli povinní zaplatiť, už pohľadávka žalovaného v 1. rade voči nim je v takej výške, že to odôvodňuje výkon záložného práva.

5. Žalobcovia sa vyjadrili k týmto vyjadreniam žalovaných v 1. a 2. rade a uviedol, že záložná zmluva nebola individuálne dojednaná a preto je podľa žalobcov absolútne neplatná. Ďalej sa vyjadrili žalobcovia, že ich reálny dlh je 59 261,25 €. Žalobca v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že pracoval v zahraničí aj spolu s manželkou v ČR, kde mali príjem, a keď brali úver v Slovenskej sporiteľni, neboli zohľadnení ako slovenskí klienti. Počas toho, keď boli zamestnaní, úver riadne splácali, avšak potom došlo ku kríze a ostali bez práce. Poberajú iba sociálne dávky, a preto vznikol dlh na tomto úvere. Uviedol vo svojej výpovedi, že úver zatiaľ nesplácajú, ale chcú pokračovať v splácaní, keďže sa im zlepšila finančná situácia, čo uviedla vo svojej výpovedi aj žalobkyňa v 2. rade. Okrem toho žalobcovia uviedli, že sa už vedie konanie na tunajšom súde pod sp.zn. 24Csp/73/2018, a to o zaplatenie dlhu

z predmetného úveru, pričom žaloba bola podaná dňa 3.5.2018. Žalovaný v 1. rade v súvislosti s tým uviedol, že toto konanie prebieha a začalo z jeho iniciatívy, na základe jeho žalobného návrhu z dôvodu, aby sa zabránilo premlčaniu úverovej pohľadávky, pričom je jednoznačné v zmysle § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že záložné právo sa nemôže premlčať skôr ako zabezpečená pohľadávka, preto bol vykonaný tento úkon, ktorý zabraňuje alebo dočasne odkladá premlčanie úverovej pohľadávky. V súvislosti s tým poukázal aj na to, že nemohlo dôjsť ani k premlčaniu záložného práva. Keďže žalobcovia svojim podaním dosiahli vydanie neodkladného opatrenia v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva a žalovanému v 1. rade bol aj zakázaný výkon záložného práva, existuje tu vykonateľné záväzné súdne rozhodnutie, ktoré žalovanému v 1. rade zakazuje výkon záložného práva.

6. Súd rozsudkom zo dňa 23.5.2018 uložil žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva ohľadne predmetných nehnuteľností a žalobu voči žalovanému v 2. rade zamietol.

7. Krajský súd v Košiciach uznesením sp.zn. 2Co/294/2018-278 zo dňa 7.11.2018 zrušil rozsudok ohľadne uloženej povinnosti žalovanému v 1. rade zdržať sa výkonu záložného práva a tiež ohľadne náhrady trov konania medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade a v rozsahu tohto zrušenia vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Vo vzťahu k žalovanému v 2. rade sa rozsudok stal právoplatným. Krajský súd v Košiciach vo svojom rozhodnutí vyslovil právny názor, že je potrebné, vzhľadom na uplatnený nárok žalobcov, ktorý má povahu žaloby s tzv. určovacím petitom podľa § 137 písm. c) CSP, preukázať zo strany žalobcov existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom rozhodnutí. Pokiaľ základom námietok žalobcov je spornosť pohľadávky, ktorá má byť uspokojená výkonom záložného práva, musí byť pri vyhodnotení existencie naliehavého právneho záujmu braté práve toto na zreteľ. V takom prípade právny záujem musí spočívať v odstránení právnej neistoty žalobcov o rozsahu ich práv a povinností zo záväzkového vzťahu a je potrebné ustáliť, či žalobný petit v tomto spore rieši existenciu a rozsah nesplneného záväzku žalobcov. Až v prípade, že súd vyhodnotí, že je tu naliehavý právny záujem žalobcov na podanej žalobe, je nevyhnutné, aby spôsob rozhodnutia súdu zodpovedal zákonnej úprave. Zároveň odvolací súd poukázal na to, že námietky žalobcov o tom, že záložná zmluva na nehnuteľnosti nebola individuálne dojednaná, k tomu neposkytli k svojim tvrdeniam žiadne argumenty, keďže individuálnosť dohody je daná samotnou povahou vecí, nakoľko sa dotýka len strán sporu vo vzťahu ku konkrétne zabezpečovanému záväzku, a konkrétne identifikovaným nehnuteľnostiam. Svoju povahu individuálnej dohody nestráca len preto, že sa jedná o zmluvu, ktorá bola pripravená vopred pred podpisom zmluvných strán, ktorá však bola odrazom ich predchádzajúcich dohôd, a ktorú veriteľ ani nemohol pripraviť bez podkladov predložených dlžníkmi. Postup žalovaného v 1. rade, ktorý si pohľadávku väčšieho rozsahu zabezpečil záložným právom k nehnuteľnostiam bol a je štandardným postupom veriteľov a zodpovedá obvyklej obchodnej praxi zásadám obozretného úverovania. V takom prípade záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom, a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka, nemôže byť nadriadený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako to je v prípade právnej úpravy exekúcie. A teda postup veriteľa, ktorý uspokojuje svoj nárok cestou dobrovoľnej dražby, nie je v rozpore so zásadami práva EÚ na ochranu spotrebiteľa, pokiaľ spotrebiteľ má možnosť dovolávať sa ochrany svojich práv. Jediným limitujúcim kritériom upraveným priamo zákonom, pre ktoré je vylúčené uspokojovanie pohľadávky veriteľa zo zálohu, ktorou je nehnuteľnosť je výška pohľadávky neprevyšujúca na istine sumu 2000 €, čo vyplýva z § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Akékoľvek iné obmedzenia, ktoré by sa mohli vzťahovať na záložného veriteľa pri uspokojovaní jeho pohľadávky výkonom záložného práva musia vždy vyplývať z konkrétnych okolností prípadu a nemôže sa jednať o paušalizovanie založené na všeobecných tvrdeniach o zásahu do obydlia, či o ochrane slabšej strane sporu. V otázke nepomeru medzi hodnotou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti je potrebné dať za pravdu obrane žalovaného v 1. rade, že súd vychádzal z ocenenia nehnuteľností vykonaných znaleckými posudkami v roku 2009, u ktorých sa predpokladá zmena ceny nehnuteľnosti.

8. Zo zmluvy o splátkovom úvere, bolo zistené, že bola uzavretá medzi Slovenskou sporiteľňou a s., ako bankou a žalovaným v 1. rade a žalovanou v 2. rade ako dlžníkmi, ide o zmluvu č. XXXXXXXXXXXX s dohodnutou výškou úveru 69 580 €, a s fixnou úrokovou sadzbou na 1 rok 5,89 % p.a., s dohodnutým spracovateľským poplatkom 531,07 €, a s poplatkom za správu úveru 2,99 €. Počet splátok bol dohodnutý na 359 od 20.12.2009, pričom mesačná splátka bola 71,29 € a od 20.12.2009 suma 418,70 €. Konečná splatnosť úveru bola dohodnutá na 20.10.2039, a podpísaná bola zmluva dňa 25.11.2009. Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy, ktorú uzavreli Slovenská sporiteľňa a s., ako záložný veriteľ a X., teda žalobkyňa v 3. rade, ako záložca, bolo zistené, že zálohom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu nachádzajúce sa v k.ú. V., zapísané na V. v správe katastra Sobrance, a to parcela č. XXXX. vo výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXXX vo

výmere XXXX m², orná pôda a stavba na parcele č. XXXX rod. dom so súp. č. XX s tým, že záložca je výlučným vlastníkom zálohu. Zmluva je uzavretá 25.11.2009. Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy, ktorú uzavreli Slovenská sporiteľňa a.s., ako záložný veriteľ a Imago Košice s.r.o., a R. ako záložca, bolo zistené, že ide o zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX . zo dňa 25.11.2009, na jej základe záložný veriteľ poskytol úver a túto tvorí istina vo výške 69 580 €, pričom zálohom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu nachádzajúce sa v k.ú. V. v C., a to parcela č. XXX/X o výmere 1154 m², zA. o výmere 223, zastavané plochy a nádvoria, I., zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/4 výmera 100 m², zastavané plochy a nádvoria a Y., postavený rod. Z.. Zmluva je zo dňa 25.11.2009. Z návrhu na vklad záložného práva bolo zistené, že Správa katastra Sobrance zapísala záložné právo záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., vo vzťahu k záložcovi X., teda žalobkyni v 3. rade, a tiež z návrhu na vklad záložného práva bolo zistené, že správa katastra Sobrance zapísala aj záložné právo záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., vo vzťahu k záložcovi Imago Košice s.r.o. a R., ohľadne vyššie spomínaných nehnuteľností s tým, že záložné právo vzniklo v prípade prvej aj druhej záložnej zmluvy, bolo riadne zapísané v katastri nehnuteľností. Pokiaľ ide o oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru z tohto bolo zistené, že dňa 6.5.2015 Slovenská sporiteľňa a.s., oznámila žalobcom, že banka vyhlásila ku dňu 6.5.2015 mimoriadnu splatnosť pohľadávky zo zmluvy, ktorá predstavuje 71 248,28 €. Dňa 3.7.2015 oznámila Slovenská sporiteľňa a.s., žalobcom začatie výkonu záložného práva podľa § 151 I ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to na základe Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 25.11.2009, keďže pohľadávka banky sa stala splatnou v celom rozsahu dňa 6.5.2015. Zo znaleckého posudku č. 63/2009 Ing. Dušana Posypanku zo dňa 4.11.2009 bolo zistené, že všeobecná hodnota B. na I.2 a ostatné založené nehnuteľnosti majú túto hodnotu vo výške 49 100 €, pokiaľ ide o záloh z druhej záložnej zmluvy a podľa znaleckého posudku č. 58/2009 tiež znalca Ing. Dušana Posypanku bolo zistené, že všeobecná hodnota rod. Z. a ďalšie nehnuteľnosti založené prvou záložnou zmluvou, majú všeobecnú hodnotu 78 900 €.

9. Dňa 11.9.2015 bolo súdom nariadené predbežné opatrenie, ktoré v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach sa stalo právoplatným a vykonateľným 28.1.2016. V ňom súd zakázal žalovaným v 1. a 2. rade, uskutočniť výkon záložného práva nehnuteľností zapísaných na V., zastavané plochy a nádvoria o výmere 670 m², rodinný dom, C., postavený na parcele reg. F., orná pôda o výmere 5807 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne v 3. rade, evidovaný Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, R., Obec Lekárovce, a nehnuteľnosti evidovaných na V. zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m², parcela reg. F., zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m², rodinný dom C. postavený na parcele reg. F. v spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade vo veľkosti spoluvlastníckych podielov 1/1, evidovaných Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, k.ú. Lekárovce, Obec Lekárovce. Žalobcovia pritom vzniesli námietku premlčania ohľadne výkonu záložného práva a tvrdili, že žalovaní ho nemôžu vykonať, keďže už uplynula 3 ročná premlčacia lehota. Žalovaný v 1. rade však uviedol, že táto námietka premlčania neobstojí nakoľko právo sa premlčí ak sa nevykonalo v lehote 3 rokov, a pritom podmienkou je, že druhá strana mala možnosť vykonávať svoje práva, čo nie je tento prípad, keďže žalovanému v 1. rade, bolo už spomínaným neodkladným opatrením zakázané vykonať predmetné záložné právo. Pritom k výkonu záložného práva došlo, čo je zrejme nespochybniteľné, keďže záložné právo bolo oznámené žalobcom, bolo zverejnené v katastri nehnuteľností, a už len z dôvodu vydaného neodkladného opatrenia žalovaný v 1. rade nemohol dokončiť toto záložné právo a vykonať ho. Pritom bolo to kvôli tomu, že rešpektoval vydané rozhodnutie súdu.

10. Po vykonaní dokazovania súd vec právne posúdil takto:

11. Žaloba bola podaná dňa 12.8.2015 za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.). V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä

- a) o osobnom stave (o rozvoде, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho);
- b) o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva;
- c) o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem

12. S účinnosťou od 1.7.2016 sa konanie pred súdmi spravuje ustanoveniami zákona č. 160/2015 Z.z. o Civilnom sporovom poriadku (CSP). V zmysle § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Charakter žalobného petitu,

ktorým je možné uplatniť ochranu práv a oprávnených záujmov v konaní pred súdom vymedzuje § 137 CSP tak, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. Podľa § 53 ods. 10 OZ, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo predajom podľa osobitných zákonov.

14. Podľa § 151a OZ záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

15. Podľa § 151b ods. 1, veta prvá, ods. 2 OZ záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou. V zmluve sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje a záloh.

16. Podľa § 151j ods. 1 OZ ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

17. Vychádzajúc z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva oprávnenie veriteľa uspokojiť pohľadávku, ktorá nebola riadne a včas splnená, realizáciou výkonu záložného práva, a to aj podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Toto oprávnenie mu patrí aj v prípade, ak jeho pohľadávka vyplýva zo spotrebiteľskej zmluvy (53 ods. 10 OZ).

18. Podľa § 100 ods. 1,2,3 Občianskeho zákonníka, (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 dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

(2) Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

(3) Nepremlčujú sa takisto práva z vkladov na vkladných knižkách alebo na iných formách vkladov a bežných účtoch, pokiaľ vkladový vzťah trvá.

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

20. Podľa § 112 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

21. V tomto konaní mal súd za preukázané, že žalobcovia uzavreli so žalovaným v 1. rade riadnu zmluvu o splátkovom úvere dňa XX.XX.XXXX s výškou úveru 69 580 €, pri úrokovej sadzbe fixnej 1 rok 5,89 %, spracovateľskom poplatku, ktorý boli povinní zaplatiť 531,07 €, ďalej so splátkami mesačne od poskytnutia úveru do 30.11.2009 vo výške 71,29 €, a od 20.12.2009 vo výške 418,70 €. Konečná splatnosť bola dohodnutá 20.10.2039. Na zabezpečenie tejto pohľadávky bola uzavretá aj riadna zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátna zmluva, ktorú uzavreli žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ a žalobkyňa v 3. rade na zabezpečenie pohľadávky z predmetného úveru a uzavreli ju dňa 25.11.2009 a tiež zmluva o zriadení záložného práva medzi záložným veriteľom, a to žalovaným v 1. rade a záložcom Imago Košice s.r.o., a R. na zabezpečenie pohľadávky z predmetného úveru, ktorá bola tiež uzavretá dňa 25.11.2009. Založené boli predmetné nehnuteľnosti evidované na V., zastavané plochy a nádvorja o výmere 670 m², rodinný dom, so súp. č. XX, postavený na parcele reg. C č. XXXX, parcela reg. C č. XXXX, orná pôda o výmere 5807 m², vo výlučnom vlastníctve

žalobkyne v 3. rade, evidovaný Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, k.ú. Lekárovce, Obec Lekárovce, a nehnuteľnosti evidované na V., ako parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 1154 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m², parcela reg. F., zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela reg. F. zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m², rodinný dom so súp. X.1, postavený na parcele reg. F. v spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade vo veľkosti spoluvlastníckych podielov 1/1, evidovaných Okresným úradom Sobrance, k.ú. Sobrance, k.ú. Lekárovce, Obec Lekárovce. Na základe toho, že sa úver nesplácal, došlo k oznámeniu o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru ku dňu 6.5.2015 so zostatkom dlhu 71 248,28 €, čo bolo riadne oznámené aj žalobcom. Žalobcovia si svoju povinnosť nesplnili, došlo ku vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností, čo im tiež bolo oznámené, a tiež bolo žalobcom riadne oznámené, že začína výkon záložného práva v zmysle predmetnej zmluvy o splátkovom úvere a záložných zmlúv zo dňa 25.11.2009. Je nepochybné, že výkon záložného práva k záväzkovému vzťahu strán sporu vyplýva z existencie záložnej zmluvy a za splnenia zákonom vymedzených podmienok patrí záložnému veriteľovi oprávnenie toto záložné právo vykonať a dlžníkovi, resp. záložnému dlžníkovi svedčí povinnosť výkon záložného práva strpieť. V tomto prípade formulovali žalobcovia žalobný petit, aby bola uložená žalovaným povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, čo však obsahovo zodpovedá žalobe o určenie existencie, či neexistencie práva žalovaného na vykonanie záložného práva. Spôsob slovnej formulácie je v danom prípade bez právnej relevancie, keďže základom spornosti je otázka, či žalovaným patrí alebo nepatrí právo na vykonanie záložného práva dobrovoľnou dražbou, a preto sa jedná o žalobu o určenie práva či povinnosti, ako to vymedzoval § 80 písm. c) OSP, a aktuálne § 137 písm. c) CSP. Základným predpokladom úspešnosti takejto žaloby je preukázanie, že na požadovanom určení je naliehavý právny záujem, ktorý nie je potrebné preukazovať len v prípade, ak vyplýva z osobitného predpisu. V tomto prípade však bolo povinnosťou žalobcov preukázať, že v čase rozhodovania súdu na určení právneho vzťahu alebo práva majú naliehavý právny záujem. Súdna prax je už jednotná v názore, že určovací žaloba má predovšetkým preventívny charakter a jej účelom je poskytnúť ochranu práva skôr než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti žaloby musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca môže navrhovaným určením odstrániť spornosť a dosiahnuť ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná tými aspektmi, že žalovaným je popieraná existencia alebo neexistencia práva či právneho pomeru u žalobcu, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný, a tiež existuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav právnej neistoty a právneho postavenia žalobcu, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom, a ak existuje potreba odstránenia tejto neistoty. Žalobcovia nespochybňujú, že dlh nie je splnený, že s úhradou splátok z úverovej zmluvy sa dostali do omeškania, dokonca žalobca v 1. rade na pojednávaní aj potvrdil, že tento záväzok ani nesplácajú a napriek tomu trvajú na tom, aby súd zakázal výkon tohto záložného práva. Pritom na Okresnom súde v Michalovciach sa na základe žaloby zo dňa 3.5.2018 vedie konanie pod sp.zn. 24Csp/73/2018, predmetom ktorého je nárok veriteľa v tomto prípade žalovaného v 1. rade zo zmluvy o predmetnom splátkovom úvere. Právo veriteľa na uspokojenie jeho pohľadávky zo zmluvy o úvere žalobcovia spochybňujú v zásade len z dôvodu svojej nespokojnosti so sankciami vyvolanými porušením ich záväzkov, ktoré spočívajú v strate výhody splátok a v hrozbe straty nehnuteľností, ktorá im slúži na bývanie. Právna neistota žalobcov ako dlžníkov z úverovej zmluvy, čo do oprávnenosti a rozsahu pohľadávky, na ktorú žalovanému v 1. rade ako veriteľovi vzniká nárok nie je riešená uložením zákazu výkonu záložného práva veriteľovi, ale naopak, táto situácia len zhoršuje postavenie žalobcov, ktorým sa v dôsledku nesplnenia dlhu navyšuje príslušenstvo pohľadávky. Pokiaľ dlžník nesplní svoju povinnosť na vrátenie peňažného dlhu riadne a včas, v dôsledku ktorého u záväzku, ktorý mal byť uhradený v splátkach, veriteľ požiadava o úhradu všetkých splátok naraz, t.j. predčasne, záväzok zosplatní, niet žiadneho zákonného ustanovenia, na základe ktorého by bolo možné a aj účelné nútiť veriteľa opätovne uzatvárať dohodu o splátkach dlhu. Aj keď realizáciou dražby nehnuteľností, ktoré slúžia ako obydlie žalobcov by prirodzene došlo k zásahu do ich doterajšieho spôsobu života, nie je to výsledkom postupu veriteľa, teda v tomto prípade žalovaného v 1. rade, ale práve v dôsledku nesplnenia si povinnosti zo strany žalobcov ako dlžníkov a ich neuváženeho rozhodnutia o prevzatí finančného záväzku, ktorý nezodpovedá ich majetkovým a osobným pomerom. Žalobcovia si v čase vzniku záväzku dôsledne nezvážili riziká úverového vzťahu, keď sami potvrdzujú nedostatok finančných prostriedkov na úhradu dlhu, pričom je bez právneho významu z akých dôvodov sa dostali do tejto nepriaznivej situácie. Zabezpečenie záväzku formou zriadenia záložného práva na nehnuteľnostiach slúži práve na pokrytie rizika, keď dlžník nie je z rôznych dôvodov spôsobilý uhradiť pohľadávku spôsobom dohodnutým v zmluve. Aj pre prípad existencie exekučného titulu v podobe rozhodnutia súdu deklarujúceho výšku záväzku žalovaného je ťažké uvažovať o inom spôsobe uspokojenia pohľadávky veriteľa, ktorá je vyššieho rozsahu, pokiaľ žalobcovia nedisponujú finančnými

prostriedkami na jeho úhradu. Vychádzajúc z takto preukázaného skutkového stavu súd dospel k záveru, že v tomto prípade nie je na strane žalobcov splnená podmienka naliehavého právneho záujmu na určení existencie či neexistencie práva žalovaného v 1. rade na vykonanie záložného práva, tak ako to predpokladá § 137 písm. c) CSP (predtým § 80 písm. c) OSP). Vyhovením takejto žalobe, ako podali žalobcovia by sa totiž neodstránil stav ich právnej neistoty, ako už bolo spomenuté. Takýmto zákazom výkonu záložného práva veriteľovi, teda žalovanému v 1. rade, by sa ich situácia a postavenie zhoršovalo z dôvodu navyšovania príslušenstva pohľadávky. Súd vzhľadom na uvedené žalobu žalobcov pre nesplnenie podmienky naliehavého právneho záujmu, zamietol.

22. Žalobcovia vzniesli aj námietku premlčania voči právu na výkon záložného práva žalovaného v 1. rade, ktorú však súd vyhodnotil ako neopodstatnenú. V zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení sa právo na výkon záložného práva premlčuje v 3-ročnej premlčacej lehote, čo však v tomto prípade nenastalo, keďže žalovaný v 1. rade riadne začal výkon záložného práva. Toto záložné právo bolo aj riadne zapísané v katastri nehnuteľností, a to na základe návrhu žalovaného v 1. rade na vklad tohto záložného práva, kedy správa katastra Sobrance zapísala návrh na vklad záložného práva dňom 25.11.2009. Zároveň bolo oznamované žalobcom zo strany žalovaného v 1. rade oznámením zo dňa 3.7.2015, že začal výkon záložného práva. Až na základe vydaného neodkladného opatrenia Okresným súdom Michalovce, č.k. 16C/360/2015-116 zo dňa 11.9.2015, ktorého právoplatnosť nastala 28.1.2016, bolo uložené žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade, aby neuskutočňovali výkon tohto záložného práva predmetných nehnuteľností, čo aj žalovaní riadne rešpektovali a z tohto dôvodu nepokračovali v ďalšom uskutočňovaní výkonu záložného práva, čo možno subsumovať pod vyššie citovaný § 112 Občianskeho zákonníka. A tak ako na to poukázal aj žalovaný v 1. rade, záložné právo nemohlo byť premlčané, keďže sa nepremičí skôr, ako je pohľadávka, ktorú záložné právo zabezpečuje, a ktorá nie je premlčaná.

23. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že súd úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov v konaní od žalobcov s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu (Okresný súd Michalovce) na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch jeho vyhotoveniach. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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)

Odvolanie proti rozsudku 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)

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)

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

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

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.