

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 3Co/10/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717209305  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 07. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8717209305.2

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Zlaty Simkovej v spore žalobkyne: Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. Ú.-X. XXXX/X, XXX XX S., právne zastúpená JUDr. Ladislav Riedl, advokát so sídlom Konštantínova 3308/6, 080 01 Prešov, proti žalovanej: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, o zdržanie sa výkonu záložného práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 24. 08. 2018, č. k. 17C/49/2017-237 takto jednohlasne

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol, cit.:

„I. Žalobu z a m i e t a .

II. Z r u š u j e neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Poprad sp. zn. 17C 49/2017 z 10.04.2018.

II. P r i z n á v a žalovanej voči žalobkyni právo náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku“.

2. V odôvodnení rozhodnutia okrem iného súd uviedol, že dlžník Z. C. so žalovaným uzatvoril dňa 31. 10. 2014 zmluvu o úvere č. XXXXXXXX, na základe ktorej bol dlžníkovi poskytnutý medziúver vo výške 49 100 eur. V rovnaký deň žalovaný uzatvoril na zabezpečenie svojho záväzku zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXX so žalobkyňou a dlžníkom Z. C. zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, predmetom ktorej je záloh byt č. XX na X.poschodí vo vchode č. X v bytovom dome, súp. č. XXXX, k. ú. S.. Súd skonštatoval, že zmluva o úvere zo dňa 31. 10. 2014 je platný právny úkon. Z obsahu zmluvy síce nevyplýva doba platnosti úveru a celková odplata úveru, no je potrebné konštatovať, že daný zmluvný vzťah nie je spotrebiteľským úverom podľa zákona č. 129/2010 Z. z. účinného k 31. 10. 2014, teda zmluva nemusí obsahovať zákonné náležitosti ako zmluva o spotrebiteľskom úvere. Táto zmluva musí obsahovať náležitosti podľa § 7 ods. 3 zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení účinného k 31. 10. 2014. Tiež zmluvu o zriadení záložného práva je potrebné považovať za platný právny úkon, keď ide o zabezpečovaciu zmluvu k zmluve o úvere, ktorú súd posúdil ako platnú. Súd nezistil iný dôvod pre neplatnosť záložnej zmluvy. Podanie žalovaného zo dňa 13. 02. 2017 predstavuje vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru v súlade s čl. X bod 10.1 zmluvy o úvere, keď úverový dlžník bol k 13. 02. 2017 v omeškaní s plnením jednej splátky po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, a to splátky za mesiac jún 2016. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne, ktorá v rámci procesného útoku predniesla, že veriteľ môže vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru do termínu splatnosti najbližšej splátky. Uvedené nevyplýva

ani z ust. § 565 Občianskeho zákonníka, na ktoré právny zástupca žalobkyne poukazoval, ani z iného právneho predpisu.

3. Žalobu z uvedených dôvodov zamietol, zároveň rozhodol o zrušení neodkladného opatrenia podľa § 336 ods. 4 CSP, keďže žaloba vo veci samej bola zamietnutá. O trovách konania strán sporu rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania proti neúspešnej žalobkyni v plnom rozsahu.

4. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobkyňa navrhujúc napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodnila nesprávnymi skutkovými zisteniami, ku ktorým dospel súd na základe vykonaných dôkazov a rozhodnutie podľa názoru odvolateľky vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navyiac odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nedáva odpovede na otázky, prečo súd nepovažuje argumentáciu žalobkyne o neplatnosti úkonu zosplatnenia úveru za udržateľnú, súd sa vôbec nevysporiadal s napadnutým porušením princípu proporcionality, ani atribútu výkonu záložného práva ako ultima ratio. V oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti veriteľ neuviedol so splatnosťou ktorej splátky bol dlžník v omeškaní, ani v splatnosti ktorej splátky si svoje právo uplatnil. Uviesť tieto informácie je esenciálnou povinnosťou veriteľa k správne využitiu oprávnenia úver zosplatniť. Zosplatnenie úveru žalovaným je preto neúčinné. Pohľadávka, ktorá nie je splatná v celom rozsahu nemôže byť predmetom záložného práva. Znaleckým posudkom bola hodnota založených nehnuteľností stanovená sumou 56 400 eur, čo je minimálne o 10 000 eur suma nižšia než je pre danú lokalitu cena trhov. V rámci predčasného ukončenia úveru žalobkyňa bola vyzvaná na vrátenie sumy 50 675,72 eura. Z tohto dôvodu ide o zrejme narušenie princípu proporcionality a veriteľ zlyhal v preukázaní nutnosti postupu cestou výkonu záložného práva k nehnuteľnosti ako formy ultima ratio. Byt, ktorý je predmetom zálohu obýva okrem žalobkyne a dlžníka z úverovej zmluvy aj dcéra žalobkyne. Zdôraznila, že za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považuje najmä ustanovenia, ktoré: a) má spotrebiteľ plniť, s ktorými sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy, b) požadujú od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné. V tejto súvislosti žalobkyňa odkázala na rozsudok SD EÚ C-26/13, ktorý v odvolaní cituje. Ďalej uviedla, že aj keby zmluva o medziúvere a stavebnom úvere nebola posúdená ako neplatná, preukázateľne by sa výkon záložného práva viedol na vymoženie plnení, na ktoré veriteľovi nevzniklo právo, pretože v zmluve neuviedol to, čo mal. Čo sa týka samotnej ochrany obydlia, žalobkyňa poukázala na rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci C-34/13, z ktorého odcitovala body 62, 63, 64 a 65. Na záver uviedla, že z článkov Ústavy SR vyplýva povinnosť všeobecných súdov v každom prípade, v ktorom hrozí zásah do základných práv, ktoré tieto články zaručujú, skúmať s ohľadom na jeho konkrétne okolnosti, či tento zásah je nevyhnutný v demokratickej spoločnosti a primeraný sledovanému cieľu. Primárnym cieľom veriteľa má byť získať finančné prostriedky späť, ale nie vo výške, pri ktorej by sa už bezdôvodne obohacoval a nie za každú cenu speňažením nehnuteľností rodiny. Súdnym zákazom dražbu vykonať by to bolo veriteľovi uložené na dobu kratšiu než tri roky, pretože po jej uplynutí by už dlžník vzniesol námietku premlčania a veriteľ by to mal očakávať.

5. Žalovaný k podanému odvolaniu navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Považuje odvolanie žalobkyne za účelové v snahe predísť výkonu záložného práva. Uzatvorená zmluva o úvere prešla súdnou kontrolou a súd nezistil žiadne neprijateľné zmluvné podmienky, pre ktoré by bolo možné zmluvu o úvere považovať za neplatnú. Rovnako samotná záložná zmluva bola podrobená súdnej kontrole a súd ju rovnako považuje za platnú a účinnú. Žalovaný si pritom uplatňuje svoje záložné právo vzhľadom na mimoriadne zosplatnenie úveru v súlade s ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka. Žalovaný pristúpil k výkonu záložného práva v súlade s ust. § 53 ods. 10 a § 151l a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva povinnosť podmieňovať výkon záložného práva existenciou exekučného titulu. Žalobkyňa v odvolaní poukazuje na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom, pričom uvádzaná skutočnosť je bezpredmetná, nakoľko znalecký posudok bol vyhotovený dňa 20. 06. 2017, a preto nebude môcť byť použitý ako základ pre stanovenie najnižšieho podania s poukazom na ust. § 22 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. V prípadnom procese dražby bude musieť byť vyhotovený nový znalecký posudok.

6. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) preskúmal rozsudok bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné.

7. Obsahové náležitosti rozsudku určuje ustanovenie § 220 CSP. Ich správnosť a úplnosť je predpokladom vykonateľnosti a preskúmateľnosti rozhodnutia. Či je rozhodnutie preskúmateľné alebo nie sa dá zistiť len z jeho odôvodnenia.

8. Podľa § 220 ods. 2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

9. Štruktúra odôvodnenia rozsudku je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Ak súd pri odôvodňovaní rozsudku nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ustanovenie § 220 ods. 2 CSP dochádza nielen k tomu, že rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonnom rámci, rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami, vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje účastníkom konania posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné predpisy a akými úvahami sa spravoval pri svojom rozhodovaní o veci samej.

10. Súd sa v rozhodnutí musí vysporiadať so všetkými relevantnými námietkami uplatnenými stranami sporu, pričom právo na spravodlivý proces okrem iného zahŕňa aj právo strany sporu na presvedčivé odôvodnenie rozsudku, ale aj právo, aby v obdobných otázkach súdy rozhodovali rovnako, prípadne sa vyrovnali s odklonom od názoru iného súdu na rovnakú právnu vec.

11. Je zřejmé, že vo veci žalovaného už súdy v minulosti právoplatne rozhodli, že dohodnuté úroky ako cena úverovej služby sú opodstatnené len počas trvania úverovej služby a po splatnosti vzniká nárok na úroky z omeškania a že klauzula o ich platení v rozpore s týmto pravidlom je absolútne neplatná (do pozornosti napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 21Co/61/2018).

12. Súdy v minulosti už nepriznali plnenie zo zmluvnej podmienky ukladajúcej povinnosť platiť úroky z úveru popri úrokoch z omeškania (úroky po splatnosti). Úverová zmluva z 31. 10. 2014 takúto klauzulu obsahuje a z rozhodnutia súdu prvej inštancie nijako nevyplýva, ako sa s touto okolnosťou vypořiadal. Klauzula o úrokoch (zmluvných), ktoré má spotrebiteľ platiť popri úrokoch z omeškania, je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. V tejto súvislosti odvolací súd dáva do pozornosti rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28. 03. 2018, sp. zn. 6Co/56/2018, v ktorom súd vyslovil, že v prípade plnenia zo spotrebiteľského úveru zmluvný úrok odo dňa účinkov zosplatnenia úveru veriteľovi nepatrí. Veriteľ má právo na zaplatenie zmluvných úrokov len do vyhlásenia predčasnej splatnosti úveru s tým, že následne už právo na dohodnuté úroky z úveru nevzniká, vzniká iba právo na úrok z omeškania. V opačnom prípade by na ťarchu spotrebiteľa dochádzalo k dvojnásobnému zaťažovaniu v podobe úrokov z úveru, ako i úrokov z omeškania, čo spôsobuje značnú nerovnováhu vo vzťahu medzi stranami sporu.

13. Výkon záložného práva možno vo všeobecnosti podľa § 151j ods.1 Občianskeho zákonníka uskutočniť :

- a) súdnou cestou podľa osobitného zákona (žalobou na plnenie s následnou exekúciou s výhodou záložného veriteľa),
- b) mimosúdnou cestou, dobrovoľnou dražbou podľa zákona č.527/2002 Z.z. zákona o dobrovoľných dražbách,
- c) spôsobom určeným v zmluve.

Z obsahu spisu vyplýva (č. I. 19 - 22 spisu), že výkon záložného práva sa má v predmetnej veci vykonať mimosúdnou cestou (dobrovoľnou dražbou) podľa zákona č. 527/2002 Z. z.

14. Kým pri spôsobe výkonu záložného práva podľa ods. a) ide o súdne konanie, v ktorom je povinná ex offo súdna kontrola zmluvných podmienok, tak pri výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou takejto kontroly niet a ide o proces bez obligatórnej preventívnej kontroly zmluvných podmienok. Otázka, či pohľadávka existuje a v akej výške je spravidla na posúdení podnikateľov (do pozornosti uznesenie KS Prešov sp. zn. 6Co/111/2015).

15. Súdne konanie pred vykonaním dobrovoľnej dražby je preto akýmsi fakultatívnym filtrom vykonania dražby s cieľom garantovať minimálnu súdnu ochranu, akej by sa dostalo v konaní podľa písmena a) (v konaní podľa druhej časti CSP, predtým podľa tretej časti O.s.p.). Za osobitne dôležité je potrebné uviesť, čo sa v aplikačnej praxi nie ojedinelé podceňuje, že unijné právo predpokladá ochranu už pri hrozbe vzniku ujmy, teda nie až keď ujma vznikne.

16. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. nevyplýva taká povinnosť záložnému veriteľovi, aby jej splnením mohlo byť garantované, že nevymôže (tzv. mimosúdne) aj plnenie z neprijateľnej podmienky. Napríklad niet povinnosti veriteľa špecifikovať pohľadávku, a tak dostatočne transparentne garantovať, že sa dražba „nedotkne“ plnenia z neprijateľnej zmluvnej podmienky.

17. Ak je ale tomu tak, potom je opodstatnená predchádzajúca súdna ochrana. Odkázanie spotrebiteľov len na ex post súdnu ochranu, teda podávanie žalôb o neplatnosť dražieb by pri naplňovaní čl. 6 Smernice Rady 93/13 EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporovalo unijnému princípu efektivity.

18. Ďalšou právnou otázkou je otázka intenzity porušovania práv spotrebiteľa na preventívne opatrenie súdu pred vykonaním dobrovoľnej dražby. Nemožno súhlasiť s názorom, že na vydraženie akejkoľvek nehnuteľnosti postačuje dlh v akejkoľvek výške a bez ohľadu na povahu draženej veci. Ochranným mechanizmom pred vymožením prípadného nečestného plnenia je žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva a toto trvá až do času kým podnikateľ nevytvorí stav istoty, že nevymôže plnenie z nečestnej zmluvnej podmienky.

19. Preto je legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok takéto plnenie umožní vymôcť. Tou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva. Preto, ak veriteľ neodstránil stav neistoty, ktorý vyplýva zo zmluvnej podmienky umožňujúcej dosiahnutie nečestného plnenia, potom je vo svetle čl. 4 Smernice neprijateľnou aj zmluvná podmienka priamo umožňujúca dosiahnutie takéhoto neželateľného výsledku.

20. V súvislosti s predmetom konania, ktorým je zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, v odôvodnení napadnutého rozsudku absentuje aj odpoveď na otázku proporcionality.

21. Princíp proporcionality vo všeobecnosti vyjadruje požiadavku, aby pri konflikte dvoch odporujúcich si práv by mala byť ochrana poskytnutá tomu hodnotnejšiemu, avšak s minimálnym obmedzením toho menej hodnotného.

22. Odôvodnenie napadnutého rozsudku nerieši primeranosť hodnoty zálohu a primeranosť výkonu záložného práva, v rámci ktorého má dôjsť k predaju nehnuteľnosti - obydlia žalobkyne - dobrovoľnou dražbou, k výške pohľadávky žalovaného, ktorá má byť výkonom záložného práva uspokojená.

23. Odvolací súd zastáva názor, že okolnosti, akými sú najmä chránený záloh (obydlie), chránené osoby ako dražbou dotknuté osoby, proporcionálna vzťah pohľadávky a zálohu, možnosti udržania vlastníctva k zálohu uspokojením pohľadávky iným spôsobom ako dražbou v prípade núteného výkonu záložného práva (súdnou exekúciou), dobrovoľná dražba ako prostriedok ultima ratio pri existencii iných možností výkonu záložného práva, možnosti reštartu v splácaní úveru, hrozba mimosúdneho vymoženia plnenia z neprijateľnej zmluvnej podmienky, oslabenie práva premlčaním, nedostatok odbornej starostlivosti veriteľa pri vyhodnocovaní bonity dlžníkov dôležitej na splácanie úveru a ii predstavujú okolnosti, ktoré môžu mať relevanciu v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva v procese dobrovoľnej dražby. Oddialenie dobrovoľnej dražby a dosiahnutie súdneho odobrenia na zdržania sa dobrovoľnej dražby závisí od intenzity vyššie uvedených okolností. Ak súčasne pôsobia dve

a viac okolnosti, úmerne s tým stúpa opodstatnenie obmedzenia dobrovoľnej dražby najmä ak záložné právo nezanikne a omeškanie je spojené so sankciami pre dlžníka

24. Argumenty o význame preventívnej ex ante súdnej kontroly, o chránenom zálohu, o chránených osobách, o proporcionalite, o komparácii dobrovoľnej dražby s núteným výkonom záložného práva, ktoré adresuje či už Ústavný súd alebo Súdny dvor majú zásadný význam pre aplikačnú prax.

25. Vydaním nepreskúmateľného rozhodnutia sa strane sporu odníma možnosť v odvolacom konaní riadne brániť svoje práva a oprávnené záujmy nakoľko je problematické zaujímať stanoviská k nezrozumiteľnému alebo nedostatočne zdôvodnenému rozhodnutiu.

26. Keďže nedostatočne zdôvodnenie rozhodnutia je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené žalobcom, aby uskutočnili im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b) CSP napadnutý rozsudok v celom rozsahu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

27. Po vrátení veci bude úlohou súdu prvej inštancie vyrovnať sa aj s predajom nehnuteľností ako s obydlím žalobkyne, keď pre porovnanie záložného práva bolo možné vykonať aj súdnou cestou pri zachovaní záložného práva pri narastaní úrokov z omeškania, no pri možnosti splátok tak v základnom, ako aj v exekučnom konaní. Zároveň súd prvej inštancie vykoná kontrolu zmluvných podmienok, lebo úverová zmluva, na základe ktorej žalovaný začal s výkonom záložného práva doposiaľ nebola podrobená súdnej kontrole zmluvných podmienok. Úlohou súdu prvej inštancie teda bude v zmysle vyššie uvádzaných záverov vykonať kontrolu prijateľnosti zmluvných podmienok k zmluve o poskytnutí úveru v spojení so zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, posúdiť ich platnosť a v nadväznosti na tieto zistenia vo veci opätovne rozhodnúť.

28. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).