

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 10C/48/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4111205462
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2014:4111205462.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľa: Ing. F. E., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XXXX/X, XXX XX R. R., zastúpený JUDr. Vierou Novákovou, advokátkou so sídlom Skuteckého č. 30, 974 01 Banská Bystrica, proti odporcom: v 1. rade: B. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. - O. č. XXX, v 2. rade: D. T., nar. X. X.XXXX, bytom H. - O. č. XXX, v 3. rade: N. W., nar. XX.X.XXXX, bytom H. - O. č. XXX, a v 4. rade: G. R., nar. XX.X.XXXX, bytom H. - O. č. XXX, odporcovia v 1., 2. a 4. rade zastúpení: JUDr. Ladislavom Krčmárikom, advokátom so sídlom Štefánikova tr. 43, 949 01 Nitra, sudkyňou JUDr. Evou Šiškovou, o návrhu navrhovateľa na vypratanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. O náhrade trov konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 28.2.2011 domáhal vydania rozkazu na plnenie, ktorým žiadal uložiť odporcom v 1., 2., 3. a 4. rade vypratať nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre - Správa katastra Nitra na LV č. XXXX pre okres Nitra, Obec Výčapy - Opatovce kat. územie Výčapy - Opatovce ako parc. C KN 1308/04 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 587 m², parc. č. XXXX/X - záhrady o výmere 1552 m², parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m² a rodinný dom so súpis. číslom 590 postavený na parc. č. XXXX/X a to do 15 dní od doručenia rozkazu na plnenie a náhradu trov konania. Návrh odôvodnil tým, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2003 je výlučným vlastníkom označených nehnuteľností, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Katastrálneho úradu v Nitre pod V 4872/03 dňa 15.12.2003. Odporcovia nemajú žiadne užívacie, ani iné právo k uvedeným nehnuteľnostiam. Na výzvy navrhovateľa na vypratanie nehnuteľnosti nereagovali a pokračujú v neoprávnenom užívaní stavby a príľahlých pozemkov.

Súd rozhodol rozsudkom č.k. 10C/48/2011-68 zo dňa 6.2.2012 tak, že žalobu zamietol. Súd tak rozhodol s odôvodnením, že považoval záložnú zmluvu, na základe ktorej bolo záložnej právo realizované, za neplatnú.

O odvolaní navrhovateľa rozhodol Krajský súd v Nitre ako odvolací súd a to rozsudkom 7Co/119/2012 - 112 zo dňa 21. 2.2013 tak, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že súd pochybil, ak sa nezaoberal tým, či posudzovaná príkazná zmluva obsahuje všetky podstatné zákonné náležitosti a či teda z tohto pohľadu by mohlo ísť o platný právny úkon. Ďalej uviedol, že sa súd nevysporiadal s ust. § 41a Obč. zákonníka, podľa ktorého, ak neplatný právny úkon má náležitosti iného právneho úkonu, ktorý je platný, možno sa naň odvolať, ak je z okolností zrejmé, že vyjadruje vôľu konajúcej osoby. 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. Úlohou súdu prvého stupňa malo byť zaobstaráť ako dôkaz príkaznú zmluvu z 19.7.2000 - cena predmetu zmluvy 200.000.-Sk, vypočúť G. T., konateľku EuroCredit, spol. s.r.o. a opätovne vypočúť odporkyňa v 1. rade k otázke, aké sumy skutočne prevzala na základe príkazných zmlúv, prečo podpisovala pokladničný doklad zo dňa 14.12.2000 na sumu 300.000.-Sk a či prevzala sumu 200.000.-Sk na základe príkaznej zmluvy zo dňa 19.7.2000.

Navrhovateľ, vypočutý ako účastník konania uviedol, že kúpil spornú nehnuteľnosť v roku 2003 z dôvodu, že v tom období sa mal presunúť do R. ako vojak z povolania a hľadal nehnuteľnosť medzi R. a R. R.. P. G. mal vyvesený oznam o predaji nehnuteľnosti a tento mu aj ponúkol na odkúpenie spornú nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť kúpil za 200.000 Sk a vedel, že vlastník nehnuteľnosti ju predáva v zastúpení spoločnosti ORION Fin. Žiadal odporcov, aby sa z nehnuteľnosti vysťahovali, čo ale neurobili. Neskôr to už boli rôzne vyhrážky a osočovania a preto sa obrátil so žalobou na súd. Odporkyňa v 1. rade chcela nehnuteľnosť späť odkúpiť, ale nemala na to potrebné finančné prostriedky.

Právny zástupca navrhovateľa žiadal, aby súd žalobe vyhovel a uložil odporcom povinnosť vypratáť spornú nehnuteľnosť, ktorú navrhovateľ nadobudol v súlade s právom v dôsledku realizácie záložného práva. Uviedol, že odporcovia nehnuteľnosť užívajú v rozpore s právom, v nehnuteľnosti nemajú ani trvalý pobyt a nemajú ani uzatvorenú nájomnú zmluvu. Uviedol, že jeho klient nemá k dispozícii príkaznú zmluvu zo dňa 19.7.2000, lebo nebol účastníkom tejto zmluvy.

Odporkyňa v 1. rade, vypočutá ako účastníčka konania uviedla, že si vzala úver zo spoločnosti ORION Fin, ktorý neskôr nesplácala pre finančné problémy. Konateľ spol. ORION Fin p. G. aj požiadal súd o vydanie platobného rozkazu, ale konanie sa skončilo tak, že žalobu stiahol, lebo firma nebola legálna. Následne ju navštívil navrhovateľ, ktorý jej oznámil, že nehnuteľnosť kúpil, ale jej predaj sa udial bez jej súhlasu. Uviedla, že so spoločnosťou ORION Fin mala úver 40.000,-Sk a táto suma sa potom, ako ho nesplácala, vyšplhala na 117.000 Sk a druhý úver si brala vo výške 45.000,-Sk, kde sa celková pohľadávka vyšplhala na 179.244,-Sk. Tento úver bol zabezpečený záložným právom k spornej nehnuteľnosti. V júni 2010 ich navrhovateľ vyzval, aby nehnuteľnosť opustili. So žalobou nesúhlasila.

Odporkyňa v 1. rade uviedla, že podpisovala príkaznú zmluvu, kde suma 300.000 Sk predstavovala hodnotu predmetu zálohu, ale nevedela uviesť, kde v zmluve sa nachádza výška poskytnutých finančných prostriedkov. Uviedla, že na túto zmluvu jej spoločnosť ORION Fin vyplatila 45.000 Sk.

Po vrátení veci odvolacím súdom bola odporkyňa v 1. rade dopočutá a uviedla, že so spoločnosťou Orion Fin mala uzavreté dve príkazné zmluvy a to prvú zmluvu o pôžička pod V 1 a na jej základe jej bola vyplatená pôžička vo výške 40.000.-Sk, na základe druhej zmluvy o pôžičke jej bola vyplatená suma 45.000.-Sk. Výdavkový doklad zo 14.12.2000 na sumu 300.000.-Sk podpísala, ale finančné prostriedky v takejto výške neprevzala. Bolo jej vysvetlené, že táto suma 300.000.-Sk predstavuje výšku zábezpeky pôžičiek v hodnote rodinného domu a pozemkov podľa znaleckého posudku a na základe tohto vysvetlenia doklad podpísala. Nevedela uviesť, či podpisovala aj výdavkový doklad na sumu 200.000.-Sk, ale rozhodne takúto sumu neprevzala. Pri podpise zmlúv bola prítomná p. T.. Uviedla, že uznanie dlhu dňa 14.5.2003 podpísala pod nátlakom pána G., ktorý jej povedal, že ak to nepodpíše, tak ich vyháďže z domu a k výške tohto dlhu uviedol, že sú v ňom už úroky.

Odporca v 2. rade, vypočutý ako účastník konania uviedol, že je manželom odporkyne v 1. rade. O pôžičkách vedel, potvrdil, že mali finančné problémy. Bližšie sa nevedel vyjadriť k okolnostiam podpisu zmluvy o úvere, ani záložnej zmluve, lebo pracoval na týždňovkách. Uviedol, že vlastníčkou domu je jeho manželka. Rozhodnutie ponechal na úvahu súdu

Odporca v 3. rade, vypočutý ako účastník konania uviedol, že je bratom odporkyne v 4. rade a odporkyňa v 1. rade je jeho neť, ktorá je vlastníčkou spornej nehnuteľnosti. Uviedol, že v dome býva od malička, pričom o pôžičkách nevedel nič. S podanou žalobou nesúhlasil.

Odporkyňa v 4. rade, vypočutá ako účastníčka konania uviedla, že v spornom dome bývali jej rodičia a jej matka dala tento dom jej dcére - odporkyne v 1. rade. Uviedla, že vedela o tom, že dcéra dom založila, ale bližšie okolnosti nevedela. So žalobou nesúhlasila.

Svedok D. G. uviedol, že bol konateľom aj spoločníkom spoločnosti ORION Fin so sídlom v Banskej Bystrici, ktorá spoločnosť poskytovala úvery klientom. Právnu formu zmlúv zabezpečovala Dr. L., pričom neuzatvárali zmluvy o pôžičke, alebo zmluvy o úvere, ale boli to príkazné zmluvy. Konateľom spoločnosti ORION Fin bol do roku 2003 a asi pred 2-3 rokmi bola táto spoločnosť vymazaná. Nevedel sa vyjadriť k tomu, prečo uzatvárali zmluvy formou príkazných zmlúv. Suma, ktorá sa poskytovala dlžníkovi bola uvedená ako cena predmetu zmluvy. Úver bol zabezpečený záložným právom k spornej nehnuteľnosti a keďže odporkyňa v 1. rade riadne nesplácala úver, pristúpili k priamemu predaju nehnuteľnosti. Nevedel uviesť, či mali vystavenú plnú moc od odporkyne v 1. rade. Podľa neho odporkyňa v 1. rade upozornili na realizáciu záložného práva, ale k týmto dokladom by sa už nedostal.

Svedok, G. T. uviedla, že pracovala ako obchodná zástupkyňa v spoločnosti Orion Fin a náplňou jej práce bolo sprostredkovať záujemcov o uzavretie príkazných zmlúv, ktorým prefinancovali predmet kúpy alebo služby. Za týmto účelom uzatvárali príkazné zmluvy podľa § 623 Obč. zákonníka. Klienti sa tak musela preukázať buď kúpnu zmluvou alebo inou zmluvou alebo dokladom o zakúpení tovaru alebo služby, na ktorú im bol poskytnutý úver. Uviedla, že v jej archíve sa jej nepodarilo vyhľadať príkaznú zmluvu uzavretú s odporkyňou v 1. rade. Uviedla, že v zmluve sa dohodli podmienky a to predmet zmluvy, doba splácania, príkazná odmena, manipulačný poplatok, výška splátok, doba splácania, cieľová suma, ktorou bola hodnota kupovaného tovaru a služby.

Potvrdila, že ich odporkyňa v 1. rade navštívila viackrát, mala záujem o prefinancovanie nejakej veci, konkrétne si nevedela spomenúť, čo preukázala zrejme nejakým dokladom. Konkrétne podmienky, počet zmlúv a cieľovú sumu uzavretú s odporkyňou si nevedela spomenúť. Uviedla, že pokiaľ klient splnil podmienky, podpísal príkaznú zmluvu, tak sa mu peňažné prostriedky vyplácali v hotovosti, svedkyňa si nespomínala na to, že by priamo vyplácala odporkyni v 1. rade nejaké finančné prostriedky. Uviedla, že v splátke bola zahrnutá istina, príkazná odmena, ktorá bola asi 4,9% ročne z poskytnutej sumy. Klient nebol povinný preukazovať schopnosť splácania poskytnutých finančných prostriedkov a návratnosť bola zabezpečená buď ručiteľmi, kde skúmali ich príjem alebo zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam. Svedkyňa potvrdila, že podpisovala príkaznú zmluvu zo dňa 21.11.2000, nepodpisovala výdavkový doklad z 14.12.2000. Potvrdila, že do výdavkového dokladu sa uvádzala suma, ktorá sa vyplávala klientovi. Uviedla, že finančné hotovosti vyplácal konateľ spoločnosti p. G. a uviedla, že sa nevie vyjadriť, či vôbec mali možnosť vyplácať cieľové sumy v U..

Svedok Ing. W. T. potvrdil, že vykonával od augusta 1999 asi do novembra 2000 obchodného zástupcu pre spoločnosť Orion - Fin a bol obchodným zástupcom pre oblasť M. a U.. S klientmi podpisovali príkazné zmluvy zväčša potom, čo ich informoval o podmienkach poskytnutia finančných prostriedkov. Podpisovali príkazné zmluvy a nie klasické úverové zmluvy z dôvodu, že nešlo o klasický nebankový úver, ale išlo o formu nákupu na splátky. Finančné prostriedky poskytli klientovi na celú výšku predmetu kúpy. Na odporkyňa v 1. rade si nepamätal a takmer s určitosťou s ňou ani neprišiel do kontaktu ako obchodný zástupca. Vyhľadal medzi svojimi dokumentmi aj zmluvu, ktorú žiadal súd, ale nenašiel žiadne zmluvy vo svojom archíve. Po nahliadnutí do spisu poprel, že by podpisoval výdavkový pokladničný doklad zo dňa 14.12.2000. Ďalej uviedol, že peniaze sa vyplácali len v R.. Obchodní zástupcovia mali vystavenú plnú moc a zodpovednosť za prevzaté splátky od klientov. Podľa neho nikomu z klientov nevyplácali finančné prostriedky obchodní zástupcovia, ale len v R. R. a či to bolo v hotovosti, alebo formou nejakého šeku, to uviesť nevedel. Všeobecne prebiehalo poskytnutie finančných prostriedkov tak, že klienti dokladovali účel, a to buď kúpnu zmluvou, predfaktúrou, alebo faktúrou, alebo dokladom o kúpe a na základe tohto dokladu sa im poskytli finančné prostriedky. Čo sa týka zabezpečenia úveru, keďže zväčša išlo o klientov nezamestnaných, ktorí boli na sociálnej podpore, tak do výšky 100.000,- Sk vyžadovali ručenie, a ručiteľ musel predložiť dôkaz o svojom príjme a nad 100.000,- Sk sa vyžadovalo zabezpečenie nehnuteľnosťou. Stávalo sa, že zabezpečený bol aj úver v nižšej sume nehnuteľnosťou, ak klient nepracoval a nevedel zohnať ručiteľa. Schopnosť splácania poskytnutých finančných prostriedkov samotným klientom neskúmali.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov, oboznámil listinné dôkazy a to LV č. XXXX k.ú. H. - O., kúpnu zmluvu z 19.8.2003, záložnú zmluvu k nehnuteľnosti zo dňa 16.6.2004 a doložku k nej, upozornenie na povinnosť z 23.6.2010, návrh na zrušenie trvalého pobytu, žiadosti o vypratanie domu s pozemkom, súhlas s výmazom záložného práva, spisy Správy katastra Nitra V 3083/2000 a V 4872/03, spis tunajšieho súdu Ro/124/02, výdavkový pokladničný doklad,

účastnícke stanovky spol. ORION Fin, príloha k príkaznej zmluve, notárska zápisnica N 276/98 a znalecký posudok a zistil tento skutkový a právny stav:

Dňa 4.8.2000 bola uzatvorená záložná zmluva k nehnuteľnosti medzi spoločnosťou ORION Fin s.r.o. so sídlom Banská Bystrica ako záložným veriteľom a odporkyňou v 1. rade ako záložcom. Predmetom zmluvy bola sporná nehnuteľnosť vo vlastníctve záložcu, ohodnotená znalcom na 312.050 Sk. V čl. II Zmluvy sa uvádza, že záložný veriteľ uzavrel so záložcom príkaznú zmluvu, kde cena predmetu zmluvy je 200.000,-Sk, ktorá mala byť uzatvorená na dobu 8 rokov. Na zabezpečenie tejto pohľadávky bolo zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa. V čl. VI. je uvedené, že záložca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade, ak nesplní svoje záväzky voči záložnému veriteľovi ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o realizácii záložného práva, je tento oprávnený pri výkone záložného práva predať nehnuteľnosť, pokiaľ nebudú právne predpisy brániť mimosúdneho výkonu záložného práva.

Uvedená záložná zmluva bola zavkladovaná Správou katastra Nitra pod V 3083/2000 dňa 10.10.2000.

Dňa 19.8.2003 bola uzatvorená kúpna zmluva (realizácia záložného práva) medzi odporkyňou v 1. rade, zastúpenou záložným veriteľom - spoločnosťou ORION Fin s.r.o. ako predávajúcim a kupujúcim - navrhovateľom. V čl. I bod 3 Zmluvy je uvedené, že nakoľko si dlžník neplní svoj dlh, záložný veriteľ dňa 23.4.2003 oznámil dlžníkovi začatie výkonu záložného práva. Podľa čl. VI záložnej zmluvy, záložný veriteľ pristúpil k priamemu predaju nehnuteľností. Nehnuteľnosti kúpil kupujúci za 200.000,-Sk. Zmluva bola zavkladovaná Správou katastra Nitra pod V 4872/03 dňa 15.12.2003.

V spise Správy katastra Nitra sa nachádza aj príkazná zmluva uzavretá medzi odporkyňou v 1. rade ako príkazcom a spoločnosťou ORION Fin s.r.o. ako príkazníkom, kde cena predmetu zmluvy je suma 300.000,-Sk a vec tvoriaca predmet zmluvy počítač. Ďalej sa v spise nachádza uznanie dlhu, ktoré mala podpísať odporkyňa v 1. rade dňa 14.5.2003 a uznala čo do základu a výšky dlh vzniknutý z príkaznej zmluvy voči spoločnosti ORION Fin s.r.o. v celkovej výške 179.244,-Sk. Spoločnosť ORION Fin s.r.o. listom z 23.4.2003, ktorý bol doručený odporkyňi v 1. rade dňa 25.4.2003, oznámil začatie výkonu záložného práva, v ktorej sa uvádza, že evidujú voči nej pohľadávku v celkovej výške 296.244,-Sk a konštatuje sa, že dlh napriek výzvam neuhradila. Oznámili je začatie výkonu záložného práva predajom sporných nehnuteľností a že výkon záložného práva sa bude realizovať priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu ponuku. Ďalej sa v spise nachádza dodatok k záložnej zmluve zo dňa 8.12.2000, ktorý je podpísaný záložcom - odporkyňou v 1. rade a na ktorom nie je podpis záložného veriteľa a v tomto sa konštatuje, že dňa 19.7.2000 uzavrel záložný veriteľ so záložcom príkaznú zmluvu, kde cena predmetu zmluvy je 200.000,-Sk s príslušenstvom a dňa 21.11.2000 príkaznú zmluvu, kde cena predmetu zmluvy je 300.000,-Sk s príslušenstvom.

V spise tunajšieho súdu Ro/124/02 sa nachádza návrh na vydanie platobného rozkazu žalobcu - ORION Fin s.r.o. a odporkyne, v ktorom návrhu je uvedené, že odporca uzatvoril s navrhovateľom príkaznú zmluvu dňa 21.11.2000, predmetom ktorej bolo organizovanie skupinového predaja podľa všeobecných zmluvných podmienok, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou príkaznej zmluvy. Ďalej sa v návrhu uvádza, že odporca sa zaviazal platiť navrhovateľovi mesačne sumu 4.596 Sk po dobu 94 mesiacov od uzavretia príkaznej zmluvy. Odporkyňa si riadne svoj záväzok neplnila a bola vyzvaná na zaplatenie dlhu, ktorý bol k 24.7.2001 50.556,-Sk. Zároveň žiadal zaviazat odporcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Súd vydal platobný rozkaz sp. zn. Ro/124/02-11 dňa 31.1.2002, pričom na platobnom rozkaze je vyznačená právoplatnosť 22.8.2003.

Dňa 14.12.2000 podpísala odporkyňa výdavkový pokladničný doklad, na základe ktorého jej mala spoločnosť ORION Fin s.r.o. vyplatiť sumu 300.000,-Sk.

Podľa výpisu z LV č. XXXX k.ú. H. - O., v ktorom je zapísaná sporná nehnuteľnosť, je zapísaný ako jej výlučný vlastník navrhovateľ. Navrhovateľ listom z 23.6.2010 vyzval odporkyňu v 1. rade, aby sa zdržala zásahov do jeho vlastníckeho práva a aby vypratala nehnuteľnosť do 30.8.2010. Ďalšími listami z 21.5.2011 vyzýval navrhovateľ odporcov, aby vypratali spornú nehnuteľnosť do 5.2.2011. Obec H. - O. oznámila navrhovateľovi, že trvalý pobyt odporcom bol zrušený 17.1.2011.

Dňa 16.6.2004 bola spísaná záložná zmluva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k.ú. H. - O. medzi záložným veriteľom - Eurocredit s.r.o. so sídlom Levica a záložcom - navrhovateľom. Záložná zmluva

bola uzatvorená na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej z príkaznej zmluvy, kde cena predmetu zmluvy je 400.000,-Sk. Dňa 12.1.2011 súhlasil záložný veriteľ Eurocredit s.r.o. s výmazom tohto záložného práva.

Podľa § 37 ods. 1 Obč. zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

Po oboznámení sa so skutkovými okolnosťami prejednávanej veci, obsahom príkaznej zmluvy a Všeobecnými zmluvnými podmienkami - účastnícke stanovy, ktoré sú prílohou príkaznej zmluvy a tieto vyhodnotil vo vzájomných súvislostiach, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku. Podstatné pre rozhodnutie v preukázaných skutkových okolnostiach s ohľadom na uvedené právne predpisy boli najmä nasledovné úvahy.

Predmetom konania je zjavne právo navrhovateľa, ktoré vyplýva z neplatne uzavretej kúpnej zmluvy na základe realizácie záložného práva. Súd dospel k záveru, že navrhovateľ nemohol nadobudnúť vlastnícke právo od subjektu, ktorý nebol vlastníkom sporných nehnuteľností a nemal ani právo realizovať záložné právo, lebo záložná zmluva, na základe ktorej bolo záložné právo realizované, je neplatná. Súd vychádzal z toho, že právo záložného veriteľa / Spoločnosť Orion Fin, s.r.o. /vyplývalo zo záväzkov vzniknutých zo spotrebiteľskej zmluvy, pri ktorej s prihliadnutím na všetky okolnosti, odporca ako spotrebiteľ jej obsah podstatným spôsobom neovplyvňoval a teda súd aj bez návrhov strán prihliadal na to, či uzavretá zmluva neobsahuje neprijateľné podmienky, ktoré by na škodu spotrebiteľa zakladali nápadný nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán a zákonné ustanovenia, ktoré na skutkový stav aplikoval, vykladal vo svetle nepriameho účinku smerníc 93/13/ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách a smerníc o spotrebiteľských úveroch 87/102/ES, 90/88/ES, 98/7/ES. Pri tzv. spotrebiteľských úveroch t.j. právnych vzťahoch, keď na jednej strane vystupuje veriteľ zväčša podnikateľ, finančná inštitúcia a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol a nemôže individuálne ovplyvniť obsah vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy, úmyslom zákonodarca je chrániť postavenie slabšieho spotrebiteľa pred nekalými zmluvnými dojednaniami.

V prejednávanej veci súd zistil, že spoločnosť Orion Fin poskytovala spotrebiteľské úvery, pričom uzatvárala príkazné zmluvy podľa § 724 Obč. zákonníka. Zmyslom príkaznej zmluvy je vykonanie alebo zaobstaranie nejakej veci prostredníctvom zástupcu. Pojmovými znakmi príkaznej zmluvy sú obstaranie veci, resp. vykonanie inej činnosti pre iného, okrem toho je jej pojmovým znakom bezodplatnosť. Odplata prichádza do úvahy iba v prípadoch, ak sa dohovorela alebo ak je obvyklá. Predmetom príkaznej zmluvy je len obstaranie nejakej veci alebo vykonanie činnosti, nie tiež sám výsledok obstarania alebo činnosti. Príkazná zmluva musí obsahovať určenie činnosti, ktorú má príkazník uskutočniť.

Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že vôľou účastníkov a to jednak na strane spoločnosti Orion Fin a jednak odporcu v 1. rade nebolo uzavrieť príkaznú zmluvu, ale zmluvu o spotrebiteľskom úvere, čo vyplývalo z výpovedí jednak odporkyne v 1. rade, jednak z výpovedí svedkov Ing. G. a ostatných svedkov, ktorí potvrdili, že skutočnou vôľou strán bolo prefinancovanie veci, ktorú si chcel klient kúpiť, pričom postačilo, ak predložil buď zmluvu, alebo doklad o zakúpení. Spoločnosť však doklady ku kúpe zaobstarávala len formálne, zrejme pre účely tvrdenia, že prefinancovala predmet kúpy, ale v skutočnosti jej činnosť bola zameraná na poskytnutie finančných prostriedkov, ktoré jej klient za veľmi nejasných podmienok mal vrátiť. Toto bol zrejme aj zámer spoločnosti Orion Fin, aby uzavretím takéhoto typu zmlúv sa vyhla zisťovaniu výšky úroku, výšky RPMN, poplatkov, provízií a podobne a teda zneprehľadniť podmienky, za ktorých klientom poskytovala úvery. Dôvodom mohla byť aj tá skutočnosť, že požičiavanie vlastných finančných prostriedkov nemala spoločnosť v predmete svojej činnosti, čo súd zistil z výpisu z obchodného registra, teda poskytovala služby, na ktoré nemala oprávnenie. Pokiaľ poskytovala úvery a túto činnosť nemala v predmete činnosti, nemala právo žiadať žiadne odplatu za poskytnutie peňažných prostriedkov. Súd ďalej poukazuje na to, že účastnícke stanovy sú vypracované tak, ako by išlo o uzatváranie príkazných zmlúv. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že skutočnou vôľou účastníkov príkaznej zmluvy bolo uzavretie zmluvy o úvere, pričom doklad, alebo zmluva o kúpe tovaru, ktorá sa mala predložiť, slúžila len na zakrytie právneho úkonu, ktorý sa mal dosiahnuť a to poskytnutie finančnej hotovosti klientovi a ich vrátenie v lehote splatnosti. Súd poukazuje na to, že ak má byť určitým

právnym úkonom, t.j. konkrétne predstieraným právnym úkonom - urobeným naoko, zastretý iný právny úkon, je simulovaný právny úkon neplatný pre nedostatok potrebnej vôle subjektu ho uzavrieť. Zásadne potom platí, tento iný, t.j. zastretý právny úkon. Podmienkou však je, že zastretý právny úkon zodpovedá vôľou subjektu, ďalej že sú pri ňom splnené aj všetky ostatné náležitosti požadovaného zákonom pre jeho platnosť. Najmä sa vyžaduje, aby disimulovaný právny úkon bol právnym poriadkom dovolený.

Pretože v čase poskytnutia peňažných prostriedkov nebol platný zákon č. 248/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch, má súd za to, že vôľou strán bolo uzavrieť zmluvu o úvere podľa § 497 Obchodného zákonníka, podľa ktorého 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. Pretože z príkaznej zmluvy, ktorú mal súd k dispozícii, nie je možné zistiť, aká bola výška istiny, ako boli dohodnuté úroky, že ani tento disimulovaný právny úkon nemá podstatné náležitosti tak, ako ich vyžadoval v tom čase platný zákon a považoval príkaznú zmluvu za neplatnú a to pre obchádzanie zákona, lebo snahou pôvodného veriteľa - spoločnosti Orion Fin bolo poskytovať úver, hoci na takúto činnosť nemal oprávnenie a teda si nemohol ani dohodnúť odplatu za poskytnutie úveru a týmto spôsobom skryl do zmluvy a účastníckych stanov akékoľvek podmienky, za ktoré poskytoval peňažné prostriedky, pričom ani dlžník a ani súd nie je schopný pri takto nejasne koncipovanej zmluve zistiť skutočnú cenu úveru, ktorú mal dlžník zaplatiť.

Súd má za to, že uzavretá príkazná zmluva ako zmluva, ktorá by mala podliehať úprave zmlúv o spotrebiteľských úveroch, / v tom čase úverových zmlúv/, pričom však s ohľadom na deklarovanú bezodplatnosť t.j. žiadne navýšenie o úroky, poplatky a nejasný a nezrozumiteľný predmet zmluvy sa na druhej strane javí, že takejto regulácii nepodlieha. Pri takýchto pochybnostiach je však namieste skúmať, či predmetný právny úkon (príkazná zmluva) nie je právny úkon, ktorým sa táto regulácia obchádza a teda tento právny úkon by bol v konečnom dôsledku neplatný pre obchádzanie zákona (§ 39 OZ). Obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení záväzného pravidla (kogentnej normy) zámerným použitím prostriedku, ktorý sám osebe nie je zákonom zakázaný, v dôsledku čoho sa uvedený stav stane z hľadiska pozitívneho práva nenapadnuteľný. Predstavuje postup, pri ktorom sa niekto správa síce "naoko" podľa práva, ale za tým účelom, aby dosiahol výsledok, ktorý je právnymi normami nepredvídaný a nežiaduci. Tejto okolnosti nasvedčujú viaceré zmluvné ustanovenia posudzovanej príkaznej zmluvy.

Z doplneného dokazovania vyplynulo, že odporkyňa v 1. rade podpísala výdavkový doklad na sumu 200.000.-Sk napriek tomu, že ich neprevzala, lebo jej bolo vysvetlené, že ide o výšku zábezpeky. Toto svoje tvrdenie odporkyňa v 1. rade nepreukázala, ale ani jeden z vypočutých svedkov nepotvrdil, že by bol vyplatil odporkyňu v 1. rade uvedenú sumu a že podpísal výdavkový doklad na sumu 200.000.-Sk. Tieto skutočnosti nasvedčujú tomu, že nebolo preukázané, že odporkyňu v 1. rade bola skutočne vyplatená suma 200.000.-Sk, pre poskytnutie ktorej bola uzavretá záložná zmluva na nehnuteľnosti vo vlastníctve odporkyne 1. rade a následne aj realizovaná.

Na tú okolnosť, že medzi stranami sa v tomto prípade nemusí jednať o príkaznú zmluvu preukazuje dojednanie - Všeobecné zmluvné podmienky - účastnícke stanov, ktoré zložitou a neprehľadne uvádzajú povinnosti príkazníka, ktorý sa zaviazal za účelom uzavretia kúpnej zmluvy alebo zmluvy o poskytovaní služby medzi predávajúcim alebo poskytovateľom služby a príkazcom, aby predmetnú zmluvu bolo možné uzavrieť. Forma príkazu medzi jej účastníkmi je vytváranie skupín za účelom poskytovania súčinností pri nadobúdaní obsahu zmluvy. Príkazná odmena bola dojednaná na 5,62% na rok, členský poplatok 8.700.-Sk a počet splátok 94 mesiacov po 4.592.-Sk, čo je spolu 432.024.-Sk.

Okolnosť, že v danej prejednávanej veci sa jedná skôr o "zakrytý" úver vyplýva aj z výpovede svedka G., svedkov T., ktorí uviedli, že spoločnosť poskytovala úvery, pričom právnu formu zmlúv zabezpečovala právnička a nevedeli uviesť, z akého dôvodu sa vlastne zmluvy o úvere uzatvárali formou príkazných zmlúv. Uviedli, že výška úveru bola vlastne cena predmetu zmluvy. Ak bolo poskytovanie úverov v spoločnosti Orion Fin, s.r.o. ich podnikateľskou činnosťou, potom nie je zrejmé, za akú cenu si jednotliví spotrebiteľia požičiavali peňažné prostriedky, ak sa v zmluve nenachádza ani RPMN, ani riadny úrok, ani poplatky, teda tieto sú skryté už v predmete zmluvy a sú tak nepreskúmateľné ani spotrebiteľom, ani súdom.

Súd poukazuje na to, že záložná zmluva k nehnuteľnosti, ktorá bola realizovaná, zabezpečovala záväzok záložného veriteľa z príkaznej zmluvy zo dňa 19.7.2000 kde cenou predmetu zmluvy je 200.000.-Sk.

Úlohou súdu prvého stupňa po vrátení veci bolo podrobiť rozboru aj túto zmluvu, ale súdu sa nepodarilo zistiť, kto by mohol túto zmluvu vydať pre účely súdneho konania a preto nemohol vykonať jej analýzu. Pokiaľ však išlo o obsah zmluvy podobný, ako príkazná zmluva zo dňa 21.11.2000, tak táto zmluva rozhodne nespĺňa náležitosti zmluvy o úvere, pretože z nej nie je zrejmá výška istiny, výška úrokov, výška splátok, ich splatnosť, celková splatnosť úveru a preto má súd za to, že nemôže ísť o platný právny úkon ani disimulovaný, lebo síce vôľou účastníkov konania bolo uzavrieť zmluvu o úvere, ale zastretý právny úkon neobsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti takejto zmluvy.

Súd považoval príkaznú zmluvu zo dňa 21.11.2000 za neplatnú jednak z dôvodu obchádzania zákona a jednak za neplatnú pre jej neurčitost', lebo z jej znenia nie sú jasné záväzky jednotlivých zmluvných strán a tieto ešte viac zahmlievajú účastnícke stanovy. Pokiaľ ide o príkaznú zmluvu z 19.7.2000, tento dôkaz súdu nebol predložený žiadnou osobou, ktorá ňou mohla disponovať, pričom na jej základe mala byť odporkyni v 1. rade vyplatená suma 200.000.-Sk, čo odporkyňa v 1. rade popierala, ale ani jeden z vypočutých svedkov, ktorí prišli do kontaktu s odporkyňou v 1. rade nepotvrdili, že tento doklad podpísali a skutočne takúto sumu odporkyni v 1. rade vyplatili.

Na zabezpečenie záväzku vyplývajúce z príkazných zmlúv bola uzavretá medzi spoločnosťou Orion Fin, s.r.o. ako záložným veriteľom a odporkyňou v 1. rade ako záložcom záložná zmluva dňa 4. 8.2000. Okrem štandardných ustanovení typických pre záložné zmluvy, je v čl. VI. Záložnej zmluvy uvedené, že záložca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade, ak nesplní svoje záväzky voči záložnému veriteľovi ani po predchádzajúcom písomnom upozornení o realizácii záložného práva, je tento oprávnený pri výkone záložného práva predať nehnuteľnosti, pokiaľ právne predpisy nebudú brániť mimosúdnemu výkonu záložného práva. Okrem toho je v bode 2 toho istého článku uvedené, že záložca berie na vedomie, že východiskovou cenou pri predaji založenej nehnuteľnosti je cena uvedená v čl. I zmluvy, ktorá môže byť záložným veriteľom primerane znížená alebo zvýšená podľa situácie na trhu s nehnuteľnosťami a ak sa záložný veriteľ rozhodne sám odkúpiť nehnuteľnosť do svojho vlastníctva, potom kúpna cena bude zhodná s cenou uvedenou v čl. I zmluvy.

Kúpnu zmluvou - realizácia záložného práva z 19.8.2003 predal záložný veriteľ v zastúpení predávajúcej - odporkyne v 1. rade, uvedené nehnuteľnosti priamym predajom za cenu 200.000.-Sk, ktorá kúpna cena bola určená dohodou zmluvných strán. Zmluva bola uzavretá s navrhovateľom ako kupujúcim.

V komplexe vysloveného právneho názoru súdu a s prihliadnutím k výkladu na všetky okolnosti úveru poskytnutého odporkyni v 1.rade, súd dospel k záveru, že príkazná zmluva zo dňa 21.11.2001 je absolútne neplatná, lebo ide o zmluvu, ktorá je neurčitá, a zjavne obchádzajúca zákona, lebo nemá zákonom stanovené náležitosti úverovej zmluvy, z ktorej nie je zrejmá istina, úrok, poplatky a cena úveru ako aj účel úveru, spôsob platenie úveru a najmä, čo je obsiahnuté v jednotlivých splátkach, ale z dôvodu zakrytia tejto okolnosti - obchádzania zákona. Ďalšia príkazná zmluva predložená nebola a bolo spochybnené, že odporkyni v 1. rade bola vyplatená suma 200.000.-Sk na jej základe. Záložná zmluva, ktorá bola uzavretá za zabezpečenie záväzku príkazných zmlúv / pôvodne jednej z nich a dodatkom k obidvom príkazným zmluvám/ je potom rovnako neplatná. Logicky potom vyplýva, že pokiaľ nadobudol navrhovateľ do vlastníctva spornú nehnuteľnosť priamym predajom zálohu na základe záložnej zmluvy, ktorú súd určil za neplatnú, nemohol platne nadobudnúť vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti a preto súd nemohol podanej žalobe na vypratanie nehnuteľnosti vyhovieť.

Všetky zabezpečovacie prostriedky vrátane záložného práva, majú akcesorickú povahu; pri svojom vzniku a trvaní predpokladajú existenciu a platnosť hlavného záväzku, na zabezpečenie ktorého majú slúžiť. Ak teda nedôjde k vzniku hlavného záväzku, nemohli nastať ani účinky akcesorického záväzku.

O trovách konania súd rozhodne podľa § 151 ods. 3 O.s.p. do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd Nitra.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a/ v konaní došlo k vadám zvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozdujúcích skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§ 205a/,

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.