

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 18C/34/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6713217964
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6713217964.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen samosudkyňou Mgr. Janette Nôtovou, v právnej veci navrhovateľov: 1/ L.C. M., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, občianka SR, 2/ F. M., nar. XX.XX.XXXX, občan SR, obaja trvale bytom M. F. XXXX/X, XXX XX H., právne zastúpení: JUDr. Pavel Helm - advokát, Nám. SNP 75/26, 960 01 Zvolen, proti odporcom: 1/ Tatra credit a.s., IČO: 44 975 775, so sídlom Námestie slobody 10/1718, 921 01 Piešťany, 2/ Public auction, s.r.o., IČO: 44 449 844, so sídlom Cintorínska 2696/1, 921 01 Piešťany, o určenie čiastočnej neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I/

Súd u r č u j e , že Zmluva o záložnom práve č. XXX/XXXX uzavretá medzi navrhovateľmi v rade I/ a II/ a odporcom v rade I/ je v časti - článok VII - výkon záložného práva, písm. c/ priamym predajom nehnuteľnosti neplatná.

II/

Vo zvyšnej časti sa návrh navrhovateľov z a m i e t a .

III/

Návrh navrhovateľov sa vo vzťahu k odporcovi v rade II/ z a m i e t a .

IV/

O trovách konania b u d e rozhodnuté do 30-tich dní od právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia v rade I/ a II/ podali na tunajšom súde dňa 17. 10. 2013 žalobu, ktorou sa domáhali, aby súd vyslovil, že Zmluva o záložnom práve č. 308/2010, uzavretá medzi navrhovateľmi a odporcom v rade I/ je v časti čl. 7 - výkon záložného práva, pod písmenom a/ - predajom nehnuteľnosti na verejnej dražbe, pod písmenom c/ - priamym predajom nehnuteľnosti - neplatná. Zároveň žiadali priznať náhradu trov konania. Svoj návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia uzavreli s odporcom v rade I/ Úverovú zmluvu č. XXX/XXXX dňa 23. 09. 2010 a to na sumu 3.000,00 € na dobu 6 mesiacov s ročnou úrokovou sadzbou 36 % a RPMN 55,93 %. Na zabezpečenie úverovej zmluvy účastníci zmluvy uzavreli tiež Zmluvu o záložnom práve č. XXX/XXXX dňa 23. 09. 2010, predmetom záložného práva bola nehnuteľnosť vo vlastníctve navrhovateľov evidovaná na LV č. XXX na správe Katastra C., pre okres C., obec H., k. ú. H. a to byt č. X vo vchode č. X na X. poschodí, na parcele č. XXXX. Navrhovatelia úver riadne splácali až do doby, kým sa nedostali do finančnej krízy, kedy splátky začali uhrádzať podľa svojich finančných možností. Na úvere uhradili celkovú čiastku 1.560,00 €. Následne odporca v rade II/ zaslal navrhovateľom list zo dňa 02. 08. 2013 označený ako oznámenie o začatí realizácie dobrovoľnej dražby a výzvu na umožnenie ohliadky za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti. Dňa 01. 10. 2013 zaslal odporca v rade II/ oznámenie o konaní

dobrovoľnej dražby stanovenej na deň 13. 11. 2013. Navrhovatelia poukázali na to, že Zmluva o úvere obsahuje neprimerane vysoké úroky, ďalej poplatok za poskytnutie úveru vo výške 100,00 €, zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % za každý deň omeškania ako aj zmluvnú pokutu za neuhradenú splátku a to 4 % z poskytnutej istiny a to aj opakovane, a tiež zmluvnú pokutu vo výške 10 % z poskytnutej istiny minimálne 1.660,00 €, ak veriteľ pristúpi k vymáhaniu pohľadávky. Zmluva obsahuje tiež ďalšie poplatky, pričom navrhovatelia všetky tieto zmluvné podmienky považujú za neprijateľné. Okrem toho zmluva obsahuje aj rozhodcovskú doložku. Navrhovatelia poukazujú na Zmluvu o záložnom práve, ktorá taktiež obsahuje ustanovenia o zmluvnej pokute, ktorá sa vyratúva z poskytnutej istiny, čo považujú za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Výkon záložného práva v tomto prípade je možné vykonať bez kontroly sudcu na pohľadávku, ktorej časť predstavuje plnenie z neprijateľných podmienok a plnenie v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona. Postupom odporcu v rade I/ sa navrhovatelia pripravujú o obydlie v nepriaznivých sociálnych situáciách, čo je odsúdenia hodné, pretože v demokratickej spoločnosti nie je nevyhnutné, aby záložca bol zbavený svojho majetku, ktorý je pre neho dôležitý, ak existuje iné vhodné riešenie, ktoré je v súlade s princípom proporcionality a uspokojený by bol aj veriteľ (V. proti Slovenskej republike, ESLP). V tomto prípade o výške pohľadávky rozhoduje nie súd, ale podnikateľ a veriteľ sa zjavne snaží postihnúť majetok dlžníka nad rámec skutočnej výšky dlhu. Záložná zmluva obsahuje možnosť výkonu záložného práva aj mimosúdne a v tejto časti považujú navrhovatelia zmluvu za neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Právna úprava v slovenskom právnom poriadku umožňuje vykonanie záložného práva bez schválenia súdu či iného nezávislého tribunálu podľa § 151j ods.1 Občianskeho zákonníka. Takáto právna úprava odporuje princípom práva Európskej únie, pričom navrhovatelia poukázali na právnu úpravu v Rakúsku alebo v Nemecku, v Českej republike. Inštitút dobrovoľnej dražby vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR a to bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci tak, ako je tomu aj v prejednávanej veci. Navrhovatelia poukázali na nález Ústavného súdu ČR z 08. 03. 2005 sp. zn. PL.US 47/04, ktorým Ústavný súd ČR zrušil ustanovenie § 36 ods.2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom. Tu Ústavný súd ČR konštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do rozhodovania živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu. Ďalej navrhovatelia poukázali, že z dražobnej praxe sú vážne indície o tom, že dražobné spoločnosti sú prepojené s veriteľmi, dokonca je v jednej osobe veriteľ aj dražobník. Nie je tiež neobvyklé, že dražba sa vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty zálohy. Účastníci záložných právnych vzťahov pri vymáhaní pohľadávky preto už ani neuvažujú nad primeranejšou súdnou exekúciou, ale rovno žiadajú dobrovoľný predaj majetku dlžníka. Výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať. Ani záujmy veriteľa na uspokojení pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb, ako sa to mylne vžilo v aplikačnej praxi. Je preto diskutabilné, či v teste ústavnej súladnosti a konformnosti môže obstať právna úprava, ktorá v podmienkach súkromného procesu nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov, ale naopak, vytvára neprimerane široký priestor pre ich faktické popretie. Veriteľ pri tom má možnosť využiť aj iný spôsob a to euro konformný výkon záložného práva podľa tretej časti O. s. p. a následnou exekúciou, kde platí princíp ochrany povinného. Navrhovatelia postupom odporcu môžu prísť o nehnuteľnosť, ktorá má pre nich dôležitý význam. Pri tom by nebol problém súhlasiť s výkonom záložného práva, ak by sa nevykonalo na uspokojenie neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľskej zmluve. Vnútroštátne predpisy pri tom umožňujú veriteľovi bez judikovania výšky pohľadávky zo strany nestranného súdu vykonať záložné právo. Vzniká tak nezanedbateľné nebezpečenstvo, že spotrebiteľ nepoukáže na nekalé podmienky a veriteľ vymôže plnenie z neprijateľných podmienok. Tým sa obchádza dôležitý prvok práva Európskej únie a to ex offo súdna kontrola zmluvných podmienok. Navrhovatelia uviedli, že predmetná slovenská právna úprava výkonu záložného práva odporuje Ústave SR a spotrebiteľskému právu EÚ. Preto navrhli predložiť vec Súdnemu dvoru Európskej únie na prejudiciálnu otázku, na základe ktorej by sa Súdny dvor vyjadril, či dotknutá právna úprava je v rozpore s cieľmi právnych predpisov Európskej únie na ochranu spotrebiteľa. Navrhovatelia tiež poukázali, že pred Európskym súdnym dvorom už prebiehajú obdobné konania. V závere navrhovatelia poukázali na to, že odporca v rade II/ avizoval výkon záložného práva a veriteľovi toho času nič nebráni, aby k nemu pristúpil. Vznikol by tak stav, ktorý sa ťažko napráva a dotknuté by boli práva tretích osôb. Pri tom môže ísť o neplatný priamy predaj tretej osobe. Preto navrhli navrhovatelia súdu vydať predbežné opatrenie, ktorým by súd odporcovi v rade I/ uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Uznesením zo dňa 04. 11. 2013 súd vyhovel návrhu navrhovateľov o nariadenie predbežného opatrenia a uložil odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej má byť dotknutá nehnuteľnosť, až do právoplatného skončenia vo veci samej.

Uznesením zo dňa 25. 02. 2015 súd zamietol návrh navrhovateľov na prerušenie konania vo vzťahu k návrhu na položenie prejudiciálnej otázky Európskemu súdному dvoru, ktorá sa má týkať slovenskej právnej úpravy upravujúcej inštitút dobrovoľnej dražby. Súd dospel k záveru, že pri výkone svojej právomoci je oprávnený sám uskutočňovať výklad právnych noriem, ktoré je potrebné v prejednávanej veci aplikovať a tiež samostatne posúdiť súladnosť vnútroštátneho predpisu s právom Európskej únie. Súd konštatoval, že dotknutá právna úprava v slovenskom právnom poriadku nie je v rozpore s komunitárnym právom, nakoľko aj pri danej právnej úprave má spotrebiteľ právne nástroje na svoju ochranu, o čom svedčí aj prebiehajúce súdne konanie vrátane okamžitej predbežnej ochrany formou vydaného predbežného opatrenia. Súd považuje za nenáležité poukazovať komparatívne na právnu úpravu iných štátov Európskej únie bez zohľadnenia všetkých súvislostí právnych úprav, pretože právna úprava v Slovenskej republike má svoje odlišnosti, ktoré práve zabezpečujú, aby pri daných právnych inštitútoch bola poskytnutá náležitá ochrana aj slabšej stránke zmluvného vzťahu, ktorým je spotrebiteľ. Na problémy vzniknuté v praxi, na ktoré poukazovali navrhovatelia, reagoval aj zákonodarca zmenou právnej úpravy, o čom svedčí súčasná právna úprava výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou.

Na výzvu súdu, aby navrhovatelia bližšie špecifikovali, čoho konkrétne sa v tomto konaní domáhajú vo vzťahu k odporcovi v rade II/, navrhovatelia písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 18. 11. 2013 uviedli, že žiadajú od odporcu v rade II/ zrušenie dražby na byt a zrušenie záložného práva. Poukázali na to, že zmluva uzavretá s odporcom v rade I/ bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a preto žiadajú o jej zrušenie. Vo veci im boli poskytnuté právne poradenstvo advokátom a všetko podstatné uviedli v návrhu na začatie konania.

Odporca v rade I/ sa písomne vyjadril k návrhu tak, že tento považuje za nedôvodný. Poukázal na to, že neexistuje naliehavý právny záujem na žiadanom určení čiastočnej neplatnosti zmluvy. Poukázal na to, že žalobcovia sa nemôžu domáhať vyslovenia neplatnosti záložnej zmluvy v časti výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a priamym predajom, pretože uvedený postup dovoľuje záložnému veriteľovi priamo zákon a to ustanovenie § 151j ods.1 Občianskeho zákonníka a to bez ohľadu na to, či je to uvedené v záložnej zmluve. Bez ohľadu na výsledok sporu bude záložný veriteľ oprávnený vykonávať záložné právo formou dobrovoľnej dražby. Vo vzťahu k neplatnosti záložnej zmluvy v časti výkonu záložného práva formou priameho predaja došlo k novele Občianskeho zákonníka od 01. 06. 2014 a to v ustanovení § 53 ods.10, kedy sa záložný veriteľ pri výkone záložného práva môže uspokojiť len predajom zálohy na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohy podľa osobitných právnych predpisov. Podľa prechodných ustanovení k uvedenej úprave sa na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 01. 06. 2014 použije nové znenie zákona. Z uvedeného vyplýva, že od 01. 06. 2014 nie je dovolený výkon záložného práva formou priameho predaja pri záložnom práve zabezpečujúcom záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy. Rozhodnutie súdu je preto nadbytočné, pretože zákon takýto výkon záložného práva nepovoľuje. Okrem toho uvedenou novelou je zrejmé, že zákonodarca opakovane potvrdil, že aj záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy zabezpečený záložným právom je možný v rámci výkonu záložného práva uspokojovať predajom na zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby súd návrh v celom rozsahu zamietol.

Odporca v rade II/ sa k návrhu navrhovateľov vyjadril písomným podaním zo dňa 02. 10. 2014, v ktorom namietal svoju pasívnu vecnú legitimitáciu v predmetnom spore. Odporca v rade II/ nebol účastníkom zmluvy, ktorej časť je napadnutá na súde. Rovnako nie je v žiadnom záväzkovo-právnom vzťahu s navrhovateľmi a preto návrh voči odporcovi v rade II/ považuje za nedôvodný. Žiadal, aby súd žalobu voči odporcovi v rade II/ v celom rozsahu zamietol.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením listinných dôkazov a zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

Navrhovateľka v rade I/ pred súdom uviedla, že sa rozhodli s manželom zobrať si úver na vylepšenie bývania. V tom čase mali malé dieťa, manžel pracoval ako šofér. Cez inzerát oslovili spoločnosť odporcu v rade II/, potvrdili im, že je možné zmluvu spísať a navrhovatelia mali overiť svoje podpisy. Pred notárskym úradom sa stretli so zástupcom odporcu v rade I/, ktorý zmluvy doniesol už vyhotovené.

Pôvodne chceli sumu 2.000,00 €, avšak pri stretnutí im zástupca odporcu I/ uviedol, že si môžu zobrať aj sumu 3.000,00 €, a že túto budú splácať po 90,00 € mesačne, pričom budú platiť úroky. Ak do šiestich mesiacov budú pravidelne platiť, zmluva sa môže predĺžiť o ďalších šesť mesiacov, až kým sa to nezaplatí. Hoci tomu celkom neporozumeli, so zmluvou súhlasili a zmluvu podpísali. Ďalej im bolo ponúknuté, že za úver môžu ručiť bytom s tým, že ak nebudú môcť zmluvu splácať, dôjde k výkonu záložného práva. V tom prípade by byt odkúpila spoločnosť a tento byt môžu od spoločnosti odkúpiť späť formou pôžičky. Preto sa rozhodli podpísať aj Zmluvu o záložnom práve. Postup bol taký, že najskôr zmluvy podpísali na notárskom úrade a potom vonku na ulici im pán vysvetľoval tento postup. Až s odstupom času si je vedomá, že urobili chybu. Pôžičku začali splácať pravidelne po 90,00 € priamo na účet spoločnosti. Takto úver splácali tri roky a vždy po pol roku im prišiel papier, ktorý mali ísť podpísať k notárovi. Rovnako museli doložiť údaje, že nie sú dlžoby na platbách za smeti a za byt, na základe čoho došlo k predĺženiu zmluvy o ďalších šesť mesiacov. Žiaden splátkový kalendár im predložený nebol. Uhrádzali po 90,00 € mesačne podľa toho, čo im uviedol zástupca odporcu. Následne však manžel navrhovateľky začal mať nižší príjem, preto im finančné platby nevyhádzali. Rovnako došlo k tomu, že mali exekúciou zablokovaný účet. Preto volala do spoločnosti a žiadala o pozastavenie splátok. Po niekoľkých telefonátoch im spoločnosť oznámila, aby zaplatili 500,00 € a potom sa vrátia k splátkam. Tieto peniaze však nezohnali, preto znovu telefonovali, na čo im spoločnosť oznámila, aby zaplatili aspoň 200,00 €, avšak ani tieto peniaze nezohnali. V tom čase sa začalo hovoriť o dražbe a navrhovateľka sa bála, že dôjde k predaju bytu. Domov im prišli papiere, prišiel aj nejaký pán z dražobnej spoločnosti, ktorý im oznámil, že príde znalec na ohliadku, prišiel aj znalec, všetko si pofotil. Vtedy ho žiadala, aby sa dražba zastavila. Bolo im oznámené, aby si zohnali niekoho, kto byt v dražbe kúpi a dohodli sa s kupcom na nájomnej zmluve. Preto navrhovateľka šla za mediátorom, aby im poradil, čo majú robiť a tento ich odkázal na ľudí, ktorí sa zaoberajú ochranou spotrebiteľa. Tam poslali svoje podklady, bola im spísaná žaloba a túto podali na súd. Je pravdou, že dlh toho času nesplácajú. Má však záujem sa s odporcom dohodnúť, ten však odmieta s nimi komunikovať. Bolo im oznámené, že byt ide do dražby a preto už nič platiť nemusia s tým, že dlžoba sa uhradí z predaja bytu. Navrhli im aj také riešenie, aby si zobrali ďalší úver, ktorým sa zaplatí ten prvý úver. Stretli sa u notára, kedy im notárka uviedla, že keď nechcú, tak to nemusia podpisovať, nakoľko s uvedenou zmluvou nesúhlasili. Navrhovateľka poukázala na to, že majú záujem dlh voči odporcovi splatiť, avšak poukázala, že doposiaľ platili iba úroky a z istiny nič, pričom sa jedná o nehorázne úroky. Navrhovateľka potvrdila, že v čase uzavretia zmluvy bola zamestnaná, avšak následne mala zdravotné problémy a bola PN jeden rok. Poberala nemocenskú 150,00 až 160,00 € mesačne. Manžel bol zamestnaný, robil šoféra, teraz je v tej istej spoločnosti strážnikom a jeho príjem bol cca 400,00 € mesačne. Majú spolu štyri deti. Toho času sú už dve deti dospelé a dve sú ešte školopovinné.

Navrhovateľ v rade II/ potvrdil skutkové okolnosti uvádzané navrhovateľkou I/.

Konateľ odporcu v rade I/ uviedol, že sa nevie vyjadriť ku konkrétnym okolnostiam uzavretia zmluvného vzťahu. Spoločnosť však postupuje štandardne. Na základe inzerátov na internete býva obchodný zástupca spoločnosti oslovený klientom a spíše sa žiadosť o úver. Súčasťou žiadosti sú aj doklady napr. doklad o liste vlastníctva, kópia občianskeho preukazu, platby za byt a podobne. V žiadosti sa uvádza aj zamestnanie žiadateľov, ktoré údaje si spoločnosť následne overuje. V žiadosti v tomto prípade žiadatelia žiadali 5.000,00 € a po preskúmaní a zhodnotení ich majetkových pomerov im bola schválená suma 3.000,00 €. Následne pracovníci oddelenia schvaľovania úverov telefonicky kontaktujú klientov a podajú im prvotné informácie. Už v samotnej žiadosti sú uvedené podmienky úverového vzťahu. Pokiaľ klient prejaví záujem o úver, vypracuje sa Úverová zmluva, Zmluva o záložnom práve, ktoré následne doručia príslušnému obchodnému zástupcovi. Ten kontaktuje klientov, s ktorými sa podpisuje zmluva a odovzdá im peniaze. Pokiaľ je zmluva uzavretá na šesť mesiacov, nedochádza k automatickému predĺženiu zmluvy. Toto je vždy na žiadosť klienta a pokiaľ klient požiada o predĺženie zmluvy, zašle sa mu návrh zmluvy, v ktorej sa predĺži doba splatnosti formou dodatku, tento klienti podpíšu. V tomto konkrétnom prípade odporca konštatoval, že nedošlo k úhrade pohľadávky a preto sa pristúpilo k výkonu dražby. Splátkový kalendár býva vždy súčasťou úverovej zmluvy na poslednej strane.

Konateľ odporcu v rade I/ bol zároveň poverený konať za odporcu v rade II/, (ako člen orgánu spoločnosti odporcu II/) za ktorého uviedol, že v tomto konkrétnom prípade bolo pristúpené ku konaniu o výkone dobrovoľnej dražby, boli vykonané prvotné úkony a to oznámenie o konaní dražby, vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnosť, čo bolo doručené žalobcom. Bolo vydané oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby na deň 13. 11. 2013. Na základe vydaného predbežného opatrenia však navrhovateľ

dražba požiadal o ukončenie dražby a preto bolo upustené od výkonu dražby. Preto odporca v rade II/ dražbu už nevykonáva. Náklady boli uhradené navrhovateľom dražby.

Podľa Úverovej zmluvy č. XXX/XXXX (čl. 24 až 27), účastníci konania a to navrhovatelia I/ a II/ a odporca v rade I/ uzavreli záväzkovo-právny vzťah, predmetom ktorého bolo poskytnutie finančných prostriedkov odporcom v rade I/ v prospech navrhovateľov I/ a II/. Išlo o dojednanie spotrebiteľského nebankového úveru vo výške 3.000,00 € s čerpaním od 23. 09. 2010. Doba splatnosti bola dojednaná na šesť mesiacov. Ročná úroková výška na 36 %, z čoho mesačná úroková sadzba je 3 %, RPMN vo výške 55,93 % a priemerná RPMN 34,46 %. Konečná splatnosť úveru bola určená na 23. 03. 2011, celkové náklady činili 640,00 €, výška úveru s navýšením bola 3.540,00 €. Poplatok za poskytnutie úveru bol dojednaný 100,00 €, úver zabezpečený zriadením záložného práva k nehnuteľnosti. Podľa čl. 3, bod 1 sa navrhovatelia zaviazali splácať poskytnutý úver riadne a včas podľa splátkového kalendára, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou úverovej zmluvy a to čl. XXI. Podľa splátkového kalendára mala byť uhradená splátka úroku od 23. 09. do 23. 02. 2011 po 90,00 € mesačne vždy k 23-temu dňu v mesiaci a posledná splátka dňa 23. 03. 2011 vo výške 3.000,00 € mala predstavovať splátku istiny. V čl. 10 sú upravené zmluvné pokuty a to v bode 1/ pre prípad omeškania so zaplatením úveru je veriteľ oprávnený odo dňa, kedy sa stal úver splatný, vyčísliť dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V prípade omeškania so zaplatením niektorej splátky je veriteľ oprávnený účtovať dlžníkovi zmluvnú pokutu za neuhradenú splátku vo výške 4 % z poskytnutej istiny a to aj opakovane. V prípade, ak veriteľ pristúpi k vymáhaniu pohľadávky, je oprávnený účtovať dlžníkovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z poskytnutej istiny minimálne 1.660,00 €. V čl. XII. sú stanovené poplatky pre prípad, že dlžník neoznámí veriteľovi požadované údaje, v čl. XIII. sú uvedené poplatky za úkony súvisiace so zmluvou, podľa ktorých poplatok za poskytnutie úveru je 2 % z istiny minimálne 100,00 €. Podľa čl. XVI., bod 1 sa veriteľ zaviazal predžiť konečnú splatnosť zmluvy na písomnú žiadosť dlžníka v prípade, že si dlžník plní záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy. Podľa bodu 5 príslušenstvo úveru ako aj zmluvné pokuty, poplatky alebo úroky z omeškania sú splatné do 10-tich dní od ich písomného vyúčtovania veriteľom. Podľa čl. XX. spoločných ustanovení bod 3, zmluvné strany v zmysle § 262 ods.1 Obchodného zákonníka sa dohodli, že ich právny vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka bez ohľadu na povahu účastníkov.

Podľa Zmluvy o záložnom práve č. XXX/XXXX zo dňa 23. 09. 2010 navrhovatelia v rade I/ a II/ dohodli s odporcom v rade I/ ako veriteľom zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť podľa čl. X zmluvy a to byt č. X vo vchode č. X na X. poschodí, v bytovom dome súp. číslo XXXX, na parcele č. XXXX, evidovaný správou Katastra C. pre okres C., obec H., k. ú. H. na LV č. XXX, ktorej vlastníkmi sú navrhovatelia v podiele 1/1. Záložné právo bolo zriadené v prospech odporcu I/ ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky z Úverovej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 23. 09. 2010 s výškou úveru 3.000,00 € a výškou úveru s navýšením v sume 3.540,00 €, pričom najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa zabezpečuje pohľadávka je 9.900,00 €. Podľa časti 1/ bodu b/ sa zmluvou okrem pohľadávok z úverovej zmluvy zabezpečujú aj pohľadávky, ktoré v budúcnosti vzniknú záložnému veriteľovi voči dlžníkovi z titulu poskytnutia ďalšieho akéhokoľvek úveru, podľa bodu c/ aj pohľadávka a jej príslušenstvo, ktoré vznikne v dôsledku odstúpenia od úverovej zmluvy alebo v dôsledku jej výpovede, podľa písmena d/ - pohľadávka na uhradenie nákladov podľa úverovej zmluvy a všetkých ostatných zmlúv uzavretých medzi záložným veriteľom a záložcom, podľa písmena e/ - pohľadávka a jej príslušenstvo, ktoré vznikne v dôsledku zániku úverovej zmluvy iným spôsobom ako plnením, odstúpením alebo vypovedaním, podľa f/ - pohľadávka vrátane súčastí príslušenstva na zaplatenie poplatku za predčasné splatenie časti, resp. celého úveru podľa Sadzobníka poplatkov v zmysle úverovej zmluvy, g/ - pohľadávka a jej príslušenstvo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vznikne, resp. vznikla v dôsledku plnenia záložného veriteľa záložcovi bez právneho dôvodu plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, podľa písm. h/ - pohľadávka vrátane príslušenstva na uhradenie nákladov, poplatkov, zmluvných pokút v zmysle úverovej zmluvy, zmluvy o záložnom práve a všetkých ostatných zmlúv a dodatkov uzavretých v úverovej zmluve za účelom zabezpečenia vyššie uvedených pohľadávok a nákladov spojených s realizáciou záložného práva na základe zmluvy, pričom podľa časti prvej bodu 3 sa jedná o pohľadávky aj v prípade ich premlčania. Podľa čl. 7, bod 1 v prípade, že pohľadávka nebude včas a riadne splnená, je záložný veriteľ po predchádzajúcom písomnom upozornení záložcu oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom získaným: a) predajom nehnuteľnosti na verejnej dražbe právne záväzným postupom podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, b) predajom nehnuteľnosti podľa Exekučného poriadku alebo Občianskeho súdneho poriadku, c) priamym predajom nehnuteľnosti, d) iným vhodným spôsobom podľa predpisov,

ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok oprávňujúcich záložného veriteľa na výkon záložného práva. Podľa bodu 2, záložný veriteľ písomne upovedomení záložcu o začatí a spôsobe výkonu záložného práva a z výťažku uspokojí zabezpečovanú pohľadávku aj v prípade, že je už premlčaná. Podľa bodu 3, je záložný veriteľ oprávnený predat' nehnuteľnosť niektorým z uvedených spôsobov najskôr po uplynutí 30-tich dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi. Podľa bodu 4, výber vhodného spôsobu výkonu záložného práva patrí záložnému veriteľovi, pričom je oprávnený tento spôsob jednostranne zmeniť, o čom bude informovať záložcu. Podľa bodu 8, priamy predaj je predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za predmet záložného práva minimálne cenu stanovenú súdnym znalcom podľa všeobecne záväzného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie nehnuteľností, ktorého určí záložný veriteľ. Podľa bodu 8.1, ak nie je možné predmet záložného práva predat' priamym predajom za znaleckú cenu, môže záložný veriteľ realizovať predaj aj za cenu nižšiu, nie však menej ako 75 % hodnoty znaleckej ceny. Podľa bodu 8.2, predmet zabezpečenia smie byť predaný priamym predajom aj za menej ako je 75 % hodnoty znaleckej ceny, ale až po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa tejto zmluvy záložcovi, pokiaľ sa v uvedenej lehote nepodarí predmet záložného práva predat' za vyššiu cenu. Podľa bodu 9, je záložný veriteľ oprávnený predat' predmet záložného práva priamym predajom sám alebo prostredníctvom osoby, ktorá má predaj nehnuteľnosti alebo jeho sprostredkovanie či obstaranie v predmete činnosti. Podľa bodu 12, náklady spojené s výkonom záložného práva sú príslušenstvom pohľadávky a záložca sa ich zaväzuje zaplatiť záložnému veriteľovi, pričom ich zaplataenie je zabezpečené záložným právom. Podľa bodu 13, záložný veriteľ je oprávnený započítať výťažok z predaja predmetu záložného práva na uspokojenie pohľadávky a nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva v takomto poradí a) preukázané a nevyhnutné náklady vynaložené pri výkone záložného práva, b) úroky na základe úverovej zmluvy, c) istina pohľadávky na základe úverovej zmluvy, d) zmluvné pokuty, úroky z omeškania a poplatky na základe úverovej zmluvy, e) zvyšok pohľadávky.

Listom zo dňa 02. 08. 2013 (čl. 23) oznámil odporca v rade II/ navrhovateľke v rade I/ začatie realizácie dobrovoľnej dražby a zároveň bola vyzvaná, aby dňa 07. 09. 2013 sprístupnila nehnuteľnosť za účelom ohodnotenia znalcom z odboru stavebníctva. V bode 2 bola upozornená, že v prípade neumožnenia ohliadky bude vykonané ohodnotenie predmetu dražby podľa dostupných údajov. V bode 3 bola navrhovateľka oboznámená, že výšku dlhu oznámil odporca v rade I/ navrhovateľom. Bola upozornená, že táto výška bude navýšená o náklady dražby. V prípade, že sa rozhodne splniť svoj záväzok dobrovoľne, aktuálnu výšku dlhu a nákladov dražby ku dňu splatnosti jej bude oznámená na uvádzanom telefónnom čísle.

Podľa oznámenia zo dňa 01. 10. 2013 (čl. 18 až 22) pod č. DD 44/2013 oznámil dražobník odporca v rade II/ a navrhovateľ dražby odporca v rade I/ dátum konania dražby dňa 13. 11. 2013 o 11.00 hod., pričom sa jedná o prvú dražbu. Predmetom dražby mala byť nehnuteľnosť opísaná v Zmluve o záložnom práve. K predmetu zálohy bol vyhotovený znalecký posudok č. XX/XXXX znalcom E.. X. N. zo dňa 12. 09. 2013 na všeobecnú hodnotu 7.000,00 €. Najnižšie podanie bolo stanovené na 5.250,00 €.

Podľa oznámenia odporcu v rade II/ zo dňa 07. 11. 2013 č. DD 44/2013 bolo uvedené v čl. 1, bod 4 - z dôvodu, že navrhovateľ dňa 07. 11. 2013 v súlade s § 19 ods.1 písm. h/ Zákon a č. 527/2002 Z. z. upustil od konania dražby, dražobník upustil od konania dražby č. DD 44/2013. Podľa čl. 2 bolo oznámené, že navrhovateľ dražby zároveň odstúpil od Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 02. 08. 2013. Podľa čl. 3 preto bolo oznámené, že odporca v rade II/ odstupuje od dobrovoľnej dražby z dôvodu, že navrhovateľ dražby v zmysle § 19 ods.1 písm. h/ Zákona č. 527/2002 Z. z. požiadal o upustenie od dražby.

Súd oboznámil obsah spisu Okresného súdu Zvolen sp. zn. 10C 35/2015, v ktorom sa vedie konanie o návrhu, kde ako navrhovateľ vystupuje odporca v rade I/ proti navrhovateľom v rade I/ a II/. V tomto konaní podal odporca v rade I/ žalobu o zaplataenie sumy 1.080,00 € titulom Úverovej zmluvy č. XXX/XXXX zo dňa 19. 12. 2011. Odporca v rade I/ tu uvádza, že poskytol navrhovateľom v rade I/ a II/ úver vo výške 3.000,00 €, pričom odporcovia zaplatili sumu 1.920,00 €, ktorú započítal na istinu a teda nezaplataená istina činí 1.080,00 €. Ďalej si v konaní uplatňuje úrok z úveru napriek zneniu zmluvy, kde bola ročná úroková sadzba 36 % sa navrhovateľ rozhodol uplatniť si 24 % ročnú úrokovú sadzbu, čo potom predstavuje RPMN vo výške 30,99 %. Úrok požaduje z poskytnutého úveru za obdobie od poskytnutia úveru od 23. 09. 2010 až do splatnosti úveru do 23. 03. 2012 v celkovej sume 1.080,00 €.

Rovnako si v konaní uplatnil zmluvnú pokutu podľa čl. 10, bod 1 úverovej zmluvy a úrok z omeškania v zmysle predpisov občianskeho práva. Prílohou k návrhu bola vyššie uvedená úverová zmluva a Dodatok č. 1 zo dňa 23. 03. 2011, podľa ktorého podľa čl. 2 sa účastníci zmluvy dohodli na predĺžení doby splatnosti úveru o šesť mesiacov, čím sa pohľadávka voči dlžníkovi mení spolu s navýšením na pohľadávku vo výške 4.080,00 € a jej splatnosť je stanovená do 23. 09. 2011. Súčasťou dodatku v čl. 3 bolo prehlásenie dlžníkov o uznaní záväzku vo výške 3.760,00 €, ktorý sa zaviazal uhradiť v súlade so splátkovým kalendárom podľa čl. 5. Podľa čl. 5 bola určená RPMN na 58,93 % a splátkový kalendár bol určený na 12 splátok od 23. 09. 2010 do 23. 08. 2011 po 90,00 € mesačne vždy k 23. dňu v mesiaci a posledná splátka č. 13 dňa 23. 09. 2011 vo výške 3.000,00 €. Obdobne bol uzavretý Dodatok č. 2 dňa 23. 09. 2011, kedy podľa čl. 2 došlo k navýšeniu pohľadávky na 4.620,00 € a v čl. 3 dlžníci uznali záväzok vo výške 4.520,00 € s tým, že ho uhradia v súlade so splátkovým kalendárom podľa čl. 5, kde je určená RPMN na 54,56 % a rozvrhnuté sú splátky 1-18 po 90,00 € od 23. 09. 2010 do 23. 02. 2012, pričom posledná splátka č. 19 je určená na 23. 03. 2012 vo výške 3.000,00 €. Podľa prehľadu platieb navrhovateľa uhrádzali pravidelné mesačné splátky po 90,00 € od 23. 09. 2010 do 17. 08. 2011, za september 2011 nie je splátka uhradená, následne po 90,00 € v období 10 až 12/2011, v období 2 až 4/2012, 7/2012, 11/2012 a platbu 70,00 € dňa 21. 09. 2012, platbu vo výške 50,00 € dňa 22. 10. 2012, t. j. spolu 1.920,00 €.

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení k účinnosti zmluvy o úvere a o záložnom práve) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Podľa ods.2, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Podľa ods. 3, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Podľa ods. 4, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Podľa ods. 2, za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Podľa ods.3, ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Podľa ods. 5, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné. Podľa ods. 6, ak predmetom spotrebiteľskej zmluvy je poskytnutie peňažných prostriedkov, nesmie odplata podstatne prevyšovať odplatu obvykle požadovanú na finančnom trhu za spotrebiteľské úvery v obdobných prípadoch. Pri posudzovaní obdobnosti prípadov sa prihliada najmä na finančnú situáciu spotrebiteľa, spôsob a mieru zabezpečenia jeho záväzku, objem poskytnutých peňažných prostriedkov a lehotu splatnosti.. Podľa ods. 9, neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka (úč. od 1.6.2014), 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 zálohu podľa osobitných zákonov

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

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

Na základe takto zisteného skutkového a právneho stavu súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľov je čiastočne dôvodný. Predmetom tohto súdneho konania bolo posúdenie čiastočnej platnosti právneho úkonu uzavretého medzi navrhovateľmi a odporcom v rade I/ a to konkrétne v časti zmluvy o záložnom práve zo dňa 23. 09. 2010 v časti spôsobu realizácie záložného práva verejnou dražbou podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. a priamym predajom nehnuteľnosti. Súd konštatuje, že Zmluva o záložnom práve predstavuje zabezpečovací prostriedok k hlavnému zmluvnému vzťahu medzi týmito účastníkmi zmluvy a to Zmluvy o úvere zo dňa 23. 09. 2010. Napriek námietke odporcu v rade I/, že súd v tomto konaní nie je oprávnený posudzovať hlavný záväzok, nakoľko je predmetom iného súdneho konania sp. zn. 10C 35/2015 a teda je tu prekážka tzv. „litispendencie“ (§ 83 O. s. p.), súd konštatuje, že v tomto konaní je oprávnený posudzovať platnosť alebo neplatnosť hlavného záväzkového vzťahu, ktorá má nepochybne vplyv na platnosť alebo neplatnosť akcesorického vzťahu na základe Zmluvy o záložnom práve. Súd uvedené rieši ako tzv. predbežnú otázku v súlade s ustanovením § 135 ods.2 O. s. p. Súd len podotýka, že v tomto prípade sa nezaoberal výškou nároku odporcu v rade I/ proti navrhovateľom v rade I/ a II/, ktorá bude predmetom uvedeného konania sp. zn. 10C 35/2015. Po preskúmaní hlavného záväzkového vzťahu súd konštatuje, že možno považovať za oprávnené námietky navrhovateľov vo vzťahu k uzavretej úverovej zmluve, čo sa týka dojednaní výšky úroku stanoveného na 36 % ročne a výška RPMN určená na 55,93 %. Tento súd považuje zjavne za neprimeraný, keďže v uvedenom období poskytnutia úveru boli priemerné úrokové sadzby zverejnené NBS pri úveroch poskytovaných bankami vo výške 6,93 % ročne a RPMN vo výške 15,72 % ročne. Rovnako súd posúdil, pokiaľ ide o sankcie pri neplnení dojednaných zmluvných povinností zo strany navrhovateľov ako spotrebiteľov, tieto možno považovať za neprimerané, nakoľko zmluva obsahuje niekoľko záväzkov na zaplatenie zmluvnej pokuty pri omeškaní dlžníkov, ktoré sú vypočítavané z poskytnutej istiny bez ohľadu na dĺžku omeškania, či výšku splateného dlhu. Rovnako súd konštatuje, že súčasťou zmluvy má byť dohoda strán o použití obchodného práva na tento záväzkový vzťah, čo možno vyhodnotiť ako zmluvnú podmienku v neprospech spotrebiteľa, ktorá je priamo v rozpore so zákonom a teda za neplatnú. Obdobne súd posudzuje aj dojednanie v čl. 20, bod 8, podľa ktorej strany mali vyhlásiť, že ustanovenia Obchodného zákonníka upravujúce platenie úrokov z omeškania pre tento vzťah neplatia (pri platnosti Obchodného zákonníka na daný zmluvný vzťah). Z predloženého splátkového kalendára je zrejmé, že navrhovatelia sa mali zaviazat' na vrátenie poskytnutých finančných prostriedkov takým spôsobom, že uhradia 6 splátok po 90,00 € mesačne, avšak tieto splátky sú určené výlučne na zaplatenie úroku a poslednou siedmou splátkou mali uhradiť poskytnuté finančné prostriedky. S prihliadnutím na výšku poskytnutých finančných prostriedkov, ako aj na celkovú sociálnu situáciu a platobnú schopnosť navrhovateľov je zrejmé, že nie je v ich schopnostiach v takomto krátkom čase vrátiť poskytnuté finančné prostriedky, čo muselo byť zrejmé aj odporcovi I/ a jeho konanie možno hodnotiť ako zneužitie nepriaznivej finančnej situácie navrhovateľov ako spotrebiteľov. Rovnako súd konštatuje, že tento spôsob splácania poskytnutých finančných prostriedkov je zjavne v neprospech navrhovateľov a navrhovateľom nebolo jasne a zrozumiteľne objasnené, akým spôsobom dôjde k vráteniu finančných prostriedkov. Boli presvedčení, že tieto majú splácať v mesačných splátkach, čím sa ich dlh znižuje, k čomu však nedošlo. Hoci sa odporca I/ bránil tým, že platby započítal aj na istinu, o čom svedčí prebiehajúce súdne konanie sp.zn. 10C/35/2015, znenie zmluvy však takýto postup nerieši. Aj spôsob predlžovania platnosti zmluvy je výlučne na prospech odporcu v rade I/ ako poskytovateľa úveru a hoci odporca v rade I/ tvrdil, že k predlžovaniu splatnosti úveru dochádza na žiadosť dlžníkov ako navrhovateľov, je zrejmé, že dlžníci sú uvedeným spôsobom „nútení“ pristúpiť k predmetným dodatkom, nakoľko je zrejmé, že uvedeným spôsobom nedochádza k znižovaniu čiastky na poskytnutých finančných prostriedkoch a je zrejmé, že nie je v schopnostiach takýchto dlžníkov vrátiť poskytnuté finančné prostriedky naraz jednou platbou. Takýto postup poskytovateľa finančných prostriedkov možno označiť za nekalý a preto súd konštatuje, že je tu na mieste ochrana navrhovateľov v rade I/, II/ ako spotrebiteľov, t. j. ako slabšej stránky úverového vzťahu. Na základe uvedeného konštatovania je potom zrejmé, že odporca v rade I/ poskytol navrhovateľom I/ a II/ finančné prostriedky v celkovej výške 3.000,00 € a navrhovatelia v rade I/ a II/ doposiaľ uhradili odporcovi v rade I/ celkovú sumu 1.920,00 €. Odporca v rade I/ má pohľadávku voči navrhovateľom v rade I/ a II/ minimálne vo výške 1.080,00 €. Pokiaľ sa týka ďalšieho príslušenstva pohľadávky uplatňované v konaní 10C 35/2015, bude na vyhodnotení súdu v tomto konkrétnom konaní, v akom rozsahu prizná odporcovi v rade I/ príslušenstvo pohľadávky. Súd však konštatuje v tomto konaní, že predmetná Zmluva o záložnom práve bola uzavretá nie len na pohľadávku vyplývajúcu z

úverovej zmluvy, ale bola koncipovaná širšie, t. j., že sa vzťahuje okrem iného aj na pohľadávku a jej príslušenstvo súvisiace s vydaním bezdôvodného obohatenia, ktorá vznikne resp. vznikla v dôsledku plnenia záložného veriteľa záložcovi plnením z neplatného právneho úkonu. Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ by aj súd posúdil neplatnosť hlavného záväzku, predmetná záložná zmluva sa vzťahuje na splnenie pohľadávky vyplývajúcej z vydania bezdôvodného obohatenia z neplatného právneho úkonu. Vo vzťahu k platnosti záložnej zmluvy nie je relevantné, či súd posúdi platnosť alebo neplatnosť úverovej zmluvy. Súd preto konštatuje, že v súlade so Zmluvou o záložnom práve a to čl. 7, bod 1, je naďalej daná možnosť odporcovi v rade I/, uspokojiť túto pohľadávku súvisiacu s predmetnou úverovou zmluvou spôsobmi dojednanými v Zmluve o záložnom práve.

Pokiaľ ide o časť Zmluvy o záložnom práve umožňujúcu realizáciu záložného práva predajom predmetu zálohy na verejnej dražbe podľa Zákona č. 527/2002 Z. z., súd konštatuje, že v tejto časti návrh navrhovateľov nie je dôvodný. Predaj zálohy na verejnej dražbe upravuje jednak Občiansky zákonník v ustanovení § 151a a nasl. a samotný postup pri dobrovoľnej dražbe je upravený Zkonom č. 527/2002 Z. z. Navrhovatelia tvrdili, že predmetná právna úprava je v rozpore s komunitárnym právom. Súd však konštatuje, že v obdobnej veci bol vydaný rozsudok Súdneho dvora z 10. 09. 2014 (čl. 65 až 76), kedy sa Súdny dvor zaoberal uvedenou právnou úpravou na základe rozhodnutia Krajského súdu Prešov, ktorým bol podaný návrh na začatie prejudiciálneho konania vo veci C-34/13, X. Z. proti Smartkapital, a. s. Obsah rozsudku bol oboznámený stranám v tomto konaní, preto súd nebude citovať v tomto rozsudku závery Súdneho dvora, avšak žiada sa dodať, že sa konajúci súd nestotožňuje s výkladom podaným navrhovateľmi (zrejme prostredníctvom právneho poradenstva) neplatnosti tejto časti zmluvy pre rozpor s komunitárnym právom. Predmetná právna úprava bola zavedená do právneho poriadku Slovenskej republiky už v minulosti a prešla rôznymi úpravami s cieľom poskytnúť a zabezpečiť uplatnenie práva pre oprávneného, ktorý je v pozícii veriteľa a dlžník svoj záväzok neplní. Na druhej strane v súlade so zásadou proporcionality právna úprava poskytuje ochranu aj slabšej stránke zmluvného vzťahu, ktorým je v tomto prípade spotrebiteľ. Súd pripomína, že v jednotlivých konaniach súd vyhodnocuje všetky okolnosti každého jednotlivého prípadu zvlášť. Súd konštatuje, že v tomto konkrétnom prípade navrhovatelia vystupujúci ako dlžníci sa dostali do situácie, kedy v súlade s dojednaním so Zmluvou o výkone záložného práva, bol odporca v rade I/ oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva výkonom dobrovoľnej dražby. Navrhovatelia v rade I/ a II/ správne poukázali, že v tomto prípade považujú postup odporcu v rade I/ za nenáležitý, pretože medzi účastníkmi konania je sporná výška samotnej pohľadávky. Navrhovatelia v rade I/ a II/ namietali uplatňované príslušenstvo z pohľadávky z dôvodu neplatnosti zmluvných dojednaní, z ktorých si toto príslušenstvo odporca v rade I/ uplatňuje. Súd v tomto prípade konštatuje, že navrhovateľom v rade I/ a II/ je zachované právo na poskytnutie súdnej ochrany tak, ako to bolo v tomto konkrétnom prípade, kedy súd po zvážení všetkých okolností prípadu predbežným opatrením zakázal odporcovi v rade I/ realizovať výkon záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe, čím došlo k zastaveniu v pripravovanej dražbe. Na základe takéhoto rozhodnutia súdu následne odporca v rade I/ ustúpil od vykonávania dobrovoľnej dražby a to výlučne na základe rozhodnutia súdu, z čoho možno vyvodiť jednoznačný záver o poskytnutí náležitej ochrany práv navrhovateľov. Rovnako odporca v rade II/ oznámil súdu a preukázal, že upustil od dražby v súlade s ustanovením § 19 ods.1 písm. h/ Zákona č. 527/2002 Z. z. Na základe uvedených okolností súd konštatuje, že Zmluva o záložnom práve v časti, ktorá umožňuje odporcovi v rade I/ realizáciu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nie je v rozpore so zákonom, iný dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy v tejto časti súd nezistil a preto zamietol návrh navrhovateľov vysloviť neplatnosť časti zmluvy o záložnom výkonom záložného práva, predajom nehnuteľnosti na verejnej dražbe.

Pokiaľ súd posudzoval časť Zmluvy o záložnom práve, ktorá umožňovala odporcovi v rade I/ výkon záložného práva priamym predajom nehnuteľnosti, je zrejmé, že novelou č. 106/2014 účinnou od 01. 06. 2014 bola posilnená ochrana spotrebiteľov doplnením ustanovenia § 53 o ods.10 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Podľa prechodného ustanovenia v uvedenej úprave § 879r Občianskeho zákonníka, na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 01. 06. 2014 sa použijú ustanovenia tohto zákona. Z uvedeného vyplýva, že ak aj došlo k vzniku záložného práva pred 01. 06. 2014, záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva môže postupovať len tým spôsobom, že bude realizovať výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, ktorým je Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov, v tomto prípade podľa O. s. p. alebo Exekučného poriadku. Súd preto konštatuje,

že predmetné ustanovenie Zmluvy o výkone záložného práva sa dostalo do rozporu s takto upraveným znením Občianskeho zákonníka. Súd preto zvažoval, či je daný naliehavý právny záujem na určení čiastočne neplatnosti právneho úkonu citovanej časti zmluvy o záložnom práve. Hoci odporca v rade I/ poukazoval na to, že na základe zmeny právnej úpravy potom nemôže existovať naliehavý právny záujem navrhovateľov v rade I/ na žalovanom určení čiastočnej neplatnosti právneho úkonu, súd konštatuje, že sám odporca v rade I/ neurobil žiadne úkony smerujúce k zosúladieniu zmluvy s platným znením Občianskeho zákonníka. S prihliadnutím na všetky okolnosti prejednávanej veci, kedy súd posúdil základný zmluvný vzťah medzi navrhovateľmi a odporcom v rade I/, zjavne ako nevyvážený v neprospech navrhovateľov, konanie odporcu v rade I/, ktorým dosiahol uzavretie zmluvy za nekalé, možno konštatovať, že navrhovatelia v rade I/ a II/ naďalej pociťujú neistotu vo vzťahu k možnosti výkonu záložného práva odporcom v rade I/, ktoré by bolo zjavne v rozpore so zákonom. Súd uvedenú situáciu vyhodnotil ako naliehavý právny záujem na určení čiastočnej neplatnosti právneho úkonu a preto vyhovel v časti návrhu navrhovateľov v rade I/ a II/ a vyslovil, že Zmluva o záložnom práve uzavretá medzi navrhovateľmi v rade I/ a II/ dňa 23. 09. 2010 je v časti čl. 7, bod 1, písm. c/ neplatná, nakoľko umožňuje záložnému veriteľovi realizáciu záložného práva priamym predajom nehnuteľnosti, čo je v rozpore s platným právom podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Vo vzťahu k odporcovi v rade II/ súd konštatuje, že navrhovatelia v rade I/ a II/ nepreukázali pasívnu legitimitáciu odporcu v rade II/. V tomto konaní sa domáhajú čiastočnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy a žaloba môže smerovať len voči účastníkom tohto právneho úkonu. Odporca v rade II/ nebol účastníkom namietaného zmluvného vzťahu a preto žalobu vo vzťahu k nemu súd považoval za nedôvodnú a v celom rozsahu ju zamietol.

V súlade s ustanovením § 151 ods.3 O. s. p. súd rozhodol, že o trovách konania bude rozhodnuté do 30-tich dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 3 vyhotoveniach (§ 204 ods. 1, prvá veta O. s. p.).

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.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 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 uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p., t. j.
 - 1) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
 - 2) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
 - 3) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
 - 4) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
 - 5) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
 - 6) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom

7) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát

8) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy

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 rozhodujúcich 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 O. s. p.), t. j.

1) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

3) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O. s. p.,

4) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).