

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5CoCsp/32/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1617204051  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1617204051.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Jany Richterovej v právnej veci žalobcu: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, so sídlom: Hodžova 11, Žilina, proti žalovaným: X/ J. I., Z.. XX.XX.XXXX, B.: A. XXX/X, I., X/P. I., Z.. XX.XX.XXXX, B.: J.. K., Č.-Z. F., Č. J., obaja v zast. Advokátska kancelária Čipák&partners s.r.o., so sídlom: Vazovova 8/B, Bratislava, o zaplatenie 75.196,98 eur so zmluvným úrokom 1.302,01 Eur so zvyšným príslušenstvom s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Malacky, sp. zn. 27Csp/306/2017-279 zo dňa 28.05.2021, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi sa voči žalovaným 1/ a 2/ **p r i z n á v a** náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 73.345,49 Eur spolu so zmluvným úrokom vo výške 1.302,01 Eur, spolu so zmluvným úrokom vo výške 4,40 % p.a. zo sumy špecifikovanej vo výroku rozhodnutia. Vo zvyšku súd žalobu zamietol. Žalobcovi súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v 1. rade a žalovanému v 2. rade spoločne a nerozdielne v rozsahu 95,08%.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 53 ods. 1, 2, § 497 Obchodného zákonníka a vecne tým, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 04.04.2017 domáhal, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 75.196,98 Eur, spolu so zmluvným úrokom 1.302,01 Eur, spolu so zvyšným zmluvným úrokom a úrokmi z omeškania.

3. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: Úverová zmluva č. XX/XXX/XX zo dňa 30.07.2012, Výpis transakcií za august zo dňa 31.8.2012, Úverová zmluva č. XX/XXX/XX dodatok č. 1 zo dňa 3.3.2014, Výzva na doloženie dokladov k úveru zo dňa 20.03.2014, Všeobecnými obchodnými podmienkami, Upomienkou zo dňa 28.7.2014, Druhou upomienkou zo dňa 25.8.2014, Výzvou na predčasné splatenie úveru zo dňa 21.10.2014, Doručenkou, Faktúrou č. XXXXXXXX, Notárskou zápisnicou č. N3015/2015, Nz 50615/2015, NCRIs 52143/2015, Oznamením o dražbe, Prehľadom splácania, Prehľadom splácania po predčasnom zosplatnení, Stavom omeškaných splátok na úvere, Prepočet zmluvných úrokov, Prepočet úrokov z omeškania, Výpis z hlavnej knihy Prima banky k 13.11.2014, Rozsudkom Českej republiky sp. zn. 11C/268/2015-23, Rodným listom E. I., Q. I., Zasláním faktúry dňa 14.2.2017, Kópiou podacích hárkov, Faktúrou č. XXX/XXXX, Vyúčtovaním č. XXX/XXXX, Vyúčtovaním č. XX/XXXX, Daňovým dokladom č. 12579, Faktúrou č. XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, Dohodou o použití motorového vozidla na preukázanie cesty zo dňa 15.11.2016, 13.06.2015, 25.8.2016, 2.12.2015, 25.9.2016, Obchodnými podmienkami pre

hypotekárne a iné úvery, Výpisom z LV č. XXXX, Žiadosťou o čerpanie úveru č. XX/XXX/XX, Návrhom na vklad záložného práva, Stanoviskom k žiadosti o predčasné splatenie úveru VUB, Kúpna zmluva zo dňa 1.8.2012, Návrhom poisťnej zmluvy č. XXXXXXXX, Platbou poisťného, Príkazom na vinkuláciu poisťného plnenia, Oznámením o vinkulovaní poisťného plnenia, Súhlasom k zradeniu záložného práva VUB, Rozhodnutím správy katastra Senica V 1733/12, V - 1733/12-1, Výzvou na predloženie dokladov k úveru zo dňa 25.9.2012, Výzvou na doloženie dokladov k úveru zo dňa 30.10.2013, 20.03.2014, Obchodnými podmienkami pre hypotekárne úvery.

4. V prejednávanej veci súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná. Predmetom tohto konania je nárok žalobcu na zaplatenie dlžnej sumy pozostávajúcej z istiny, zmluvného úroku, úroku z omeškania a z nákladov dražby vyplývajúce z úverovej zmluvy uzavretej dňa 30.07.2012 medzi žalobcom ako veriteľom a žalovanými ako dlžníkom a spoludlžníkom. Takto uzavretú Zmluvu súd posúdil ako spotrebiteľskú zmluvu podľa § 52 Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaní mali pri je uzatváraní postavenie spotrebiteľa, keďže nebolo v konaní preukázané (a ani samotným žalobcom tvrdené), že úver bol žalovanému poskytnutý na účel zamestnania, povolania, resp. podnikateľskú činnosť a žalobca mal postavenie veriteľa, keďže do právneho vzťahu so žalovanými vstupoval ako právnická osoba poskytujúca úver v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Uvedený spotrebiteľský charakter zmluvného vzťahu nebol ani medzi stranami sporný. V súvislosti s tým však súd uvádza, že hoci Zmluva má povahu spotrebiteľskej zmluvy, nejde o zmluvu o spotrebiteľskom úvere a nemožno je podradiť pod právny režim zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov nakoľko podľa § 1 ods. 3 písm. a) zákona č. 129/2010 Z.z. spotrebiteľským úverom nie je hypotekárny úver.

5. V konaní nebolo sporným, že žalobca so žalovanými úverovú zmluvu uzavreli a úver vo výške 79.000 Eur bol skutočne žalovaným poskytnutý. Uvedené navyše vyplýva z výpisu z účtu žalovaného v 2. rade ku dňu 30.08.2012 priloženého k žalobe - preukazuje, že úver vo výške 79.000 Eur bol dňa 02.08.2012 pripísaný na účet žalovaného v 2. rade. Nebolo ani sporné to, že žalovaní porušili svoje povinnosti splácať úver riadne a včas a so splátkami sa dostali do omeškania. Uvedené mal súd za preukázané aj z upomienky zo dňa 28.07.2014 a druhej upomienky zo dňa 25.08.2014, kde žalobca vyzýval oboch žalovaných na zaplatenie omeškaných splátok. Túto skutočnosť napokon ani žalovaní nerozporovali. Z výzvy na predčasné splatenie úveru zo dňa 21.10.2014 mal súd za preukázané, že žalobca úver z predmetnej úverovej zmluvy zosplatnil, pre neplnenie si povinnosti vyplývajúcich z úverovej zmluvy. Úver bol zosplatnený ku dňu 13.11.2014, pričom žalovaní boli zaviazaní zaplatiť celú dlžnú sumu 77.816,28 Eur do 12.11.2014. Výzva na predčasné splatenie úveru bola doručovaná žalovanej v 1. rade ako aj žalovanému v 2. rade. Z priloženej doručky mal súd preukázané, že žalovanému v 2. rade bola zásielka doručovaná na adresu K. XXXX, Č. - Z. F., Č. J.. Teda námietku žalovaného v 2. rade o tom, že nebolo riadne doručované oznámenie o predčasnej splatnosti na jeho adresu do Č. V. Č. J. nepovažoval súd za dôvodnú. To že, uvedenú zásielku neprevzal a o jej obsahu sa dozvedel až od žalovanej v 1. rade nie je relevantné, nakoľko na účinné doručenie výzvy na predčasné splatenie v zmysle čl. IX B bod 3 Všeobecných obchodných podmienok postačuje odoslanie výzvy, pretože sa považujú za doručené na druhý deň od odoslania, ak sa odosielajú poštou. Z predložených upomienok, výzvy na predčasné splatenie úveru a pripojených kópií doporučených zásielok pre žalovanú v 1. rade a žalovaného v 2. rade mal súd jednoznačne preukázané, že zo strany žalovaných došlo k porušeniu povinnosti úver splácať riadne a včas a žalobca oprávnené pristúpil k rozhodnutiu o predčasnej splatnosti úveru a toto rozhodnutie aj riadne doručoval obom žalovaným, teda vyhlásenie predčasnej splatnosti ako platný právny úkon nadobudlo aj účinnosť.

6. Obrana žalovaných spočívala najmä v tom, že úverovú zmluvu považovali za neplatný právny úkon v dôsledku toho, že žalobca nekonal s odbornou starostlivosťou, že konal nekalými obchodnými praktikami, že porušil predpisy na ochranu spotrebiteľa. Ďalšia obrana žalovaných spočívala v tom, že úverová zmluva nemala byť ani uzavretá, nakoľko nehnuteľnosť nebola dostatočne bonitná. Žalovaní tvrdili, že ak aj bola zmluva uzavretá, nemalo dôjsť zo strany žalobcu k poskytnutiu peňažných prostriedkov, teda k čerpaniu úveru. Žalobca podľa ich tvrdení porušil zmluvné dojednania v otázke podmienok čerpania úveru. Žiadnu z týchto námietok súd nevzhladol ako dôvodnú z nasledovných dôvodov:

7. Po preskúmaní uzavretej úverovej zmluvy, jej jednotlivých ustanovení ako aj v spojení so všeobecnými obchodnými podmienkami a obchodnými podmienkami pre hypotekárne a iné úvery zabezpečené

nehnutelnosťou súd nezistil, že by správanie žalobcu vykazovalo znaky nekalých obchodných praktík alebo rozporu s dobrými mravmi, a teda že by uzavretá úverová zmluva mala byť neplatným právny úkon. V zmluve bolo zrozumiteľne uvedené, že žalobca poskytuje úver vo výške 79.000 Eur žalovaným za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti tam bližšie špecifikovanej. Žalovaní prejavili podpisom zmluvy vôľu získať finančné prostriedky vo výške 79.000 Eur prostredníctvom úveru od žalobcu. Žalovaní pri uzavieraní úverovej zmluvy si boli vedomí toho, že úver sa poskytuje na dobu 30 rokov s mesačnou splátkou 426,28 Eur, pričom si takisto boli vedomí toho, že keďže ide o hypotekárny úver, je to úver, ktorý bude zabezpečovaný záložným právom na nehnuteľnostiach, ktoré mienili nadobudnúť kúpnu zmluvou od predávajúcich. Žalobca na základe znaleckého posudku č. 35/2012 vypracovaného dňa 11.07.2012 (pred uzavretím úverovej zmluvy), ktorý stanovoval hodnotu nehnuteľností zabezpečujúcich daný úver na 98.900 Eur, mal riadne a pri zachovaní odbornej starostlivosti zdokladované, že úver, ktorý mieni žalovaným vo výške 79.000 Eur poskytnúť, bude pre prípad nesplácania úveru zabezpečený bonitnou nehnuteľnosťou. Tento znalecký posudok nebol v konaní predložený, avšak napriek tomu, že žalovaní najskôr navrhovali súdu vyžiadať si posudok od znalca, na pojednávaní dňa 05.05.2021 od takého návrhu na vykonanie dokazovania upustili. Súd teda považoval existenciu tohto posudku za nespornú, navyše podporenú priložením prehľadu z interného systému žalobcu, z ktorého vyplývalo zaevidovanie tohto posudku. Okrem toho aj z predloženej notárskej zápisnice vyplýva, že hodnota nehnuteľnosti v čase vykonania dražby (r. 2015) bola zistená posudkom D. L. X., ktorý ohodnotil nehnuteľnosť na 78.700 Eur, z čoho vyplýva, že ešte aj v čase konania dražby (3 roky po uzavretí úverovej zmluvy) boli predmetné nehnuteľnosti dostatočne bonitné na zabezpečenie dlhu žalovaných z úverovej zmluvy. V časti skúmania bonity nehnuteľnosti teda súd nezistil, že by žalobca nekal s odbornou starostlivosťou a nedostatočne preveril hodnotu zálohu, resp. že by prijal ako predmet záložného práva nehnuteľnosť, ktorá nedostatočne jeho pohľadávku zabezpečuje.

8. Žalovaní ďalej namietali, že nemalo dôjsť k čerpaniu úveru, pretože neboli dodržané podmienky čerpania úveru uvedené v úverovej zmluve. Podľa bodu 2.2.1 Zmluvy podmienkou čerpania úveru bolo predloženie aktuálneho LV k zálohu s vyznačenou plombou v 1. rade. Žalobca bol zapísaný ako záložný veriteľ druhý v poradí, nakoľko prvým veriteľom na LV zapísaným bola VUB, a.s. Podľa žalovaných nemal žalobca súhlasiť s tým, že bude zapísaný ako záložný veriteľ druhý v poradí. Navyše záložné právo bolo zapísané až 26.10.2012 pričom čerpanie bolo uskutočnené už dňa 02.08.2012. Žalobca podľa žalovaných hrubo porušil obchodné podmienky tým, že nehnuteľnosť bola zabezpečená záložným právom až 26.10.2012, t.j. 86 dní po poukázaní finančných prostriedkov na účet žalovaných, pričom v zmysle obchodných podmienok je klient povinný zabezpečiť všetky náležitosti skôr ako bude úver poskytnutý.

9. Zo znenia bodu 2.2.1 Zmluvy vyplýva, že podmienkou čerpania úveru je predloženie aktuálneho LV k zálohu vyhotoveného správou katastra alebo s katastrálneho portálu s vyznačenou plombou v 1. rade. Žalobca súdu podaním doručeným dňa 10.12.2019 doložil všetky doklady, ktoré boli osobne žalovaným v 2. rade žalobcovi predložené dňa 01.08.2012 kedy požiadal svojim vlastným konaním a úkonom o čerpanie úveru z uzavretej úverovej zmluvy. K žiadosti o čerpanie úveru podpísanej žalovaným v 2. rade bol priložený okrem iného aj LV č. XXXX, kde je vyznačená plomba vkladu V-1733/2012. Z návrhu na vklad záložného práva opatreného pečiatkou Správy katastra vyplýva, že vkladovým číslom V-1733/12 bol označený návrh na vklad záložného práva práve žalobcu k nehnuteľnostiam zabezpečujúcim úver žalovaných. Z priloženého LV je zrejmé, že táto plomba je ako plomba prvá v poradí, žiadna iná plomba na LV evidovaná nie je. Keďže bod 2.2.1 Zmluvy ako podmienku čerpania stanovuje predloženie LV s vyznačenou plombou v 1. rade, táto podmienka čerpania úveru splnená bola. Zo strany žalobcu v tomto bode neboli porušené zmluvné podmienky čerpania úveru. Bod 2.2.1 Zmluvy nestanovuje podmienku čerpania, aby LV bol v čase podania návrhu na vklad záložného práva žalobcu evidovaný bez tiarch, teda nežiada, aby na LV nebolo zapísané žiadne iné záložné právo. Je bežnou bankovou praxou, že ak sa poskytuje úver na kúpu nehnuteľnosti, ktorá zabezpečuje iný hypotekárny úver, ktorý má byť novým úverom vyplatený, že na LV je evidované záložné právo predchádzajúcej banky. V súčasnosti možno poznamenať, že ak by podmienka čerpania úveru bola nastavená tak, že v čase návrhu na vklad záložného práva banky nemôže byť na LV evidované žiadne iné záložné právo, prakticky by bol veľmi zúžený okruh nehnuteľností, ktoré môžu byť zábezpekou hypotekárneho úveru, nakoľko bežne pokiaľ ide o rodinné domy alebo byty, už na nehnuteľnosti nejaké záložné právo predchádzajúcej banky viazne. Formulácia zmluvnej podmienky bodu 2.2.1 Zmluvy teda podľa názoru súdu nie je ani nekalou obchodnou praktickou, ani v rozpore s dobrými mravmi a ani porušením odbornej starostlivosti žalobcu pri poskytovaní hypotekárnych úverov, ktoré by zakladali neplatnosť úverovej zmluvy. Skutočnosť, že úver bol zabezpečený záložným právom až dňa 26.10.2012, t.j. 86

dni poskytnutí finančných prostriedkov, nemožno považovať za nesplnenie podmienky čerpania úveru. Bod 2.2.1 Zmluvy nevyžaduje na uskutočnenie čerpania úveru právoplatné rozhodnutie Okresného úradu katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva žalobcu, vyžaduje len zdokladovanie návrhu na vklad záložného práva opatreného pečiatkou správy katastra (okresného úradu katastrálneho odboru) o tom, že návrh na vklad bol na kataster podaný. Pri takto formulovanej podmienke čerpania úveru dokonca ide žalobca na úkor svojich vlastných záujmov v ústrety dlžníkom - žalovaným, nakoľko im umožní čerpať vysoké finančné prostriedky bez toho, aby záložné právo zabezpečujúce daný úver bolo právoplatne zapísané, t.j. postačuje len podanie návrhu na vklad záložného práva. Vznik záložného práva (teda právoplatné povolenie vkladu záložného práva príslušným úradom) sa vyžaduje zdokladovať klientom až do 90 dní od čerpania finančných prostriedkov. Žalobca má zrejme zmluvnú podmienku nastavenú takto preto, že vychádza zo svojej skúsenosti, že ak už je návrh na vklad záložnej zmluvy podaný, tak Okresný úrad katastrálny odbor následne vklad povolí, pretože v zmluve o zriadení záložného práva (ktorú formuluje žalobca) nezistí žiadne nedodržanie zákonom predpísaných náležitostí. Teda ani z tohto nemožno konštatovať, že žalobca nekonal s odbornou starostlivosťou, keď neposkytol finančné prostriedky až po povolení vkladu záložného práva k zálohu. Navyše v danej veci by sa tým situácia nezmenila, ak by žalobca uvoľnil finančné prostriedky po vzniku jeho záložného práva, až potom by mohla byť vyplatená kúpna cena za nehnuteľnosti a až následne by mohol byť podaný návrh na vklad vlastníckeho práva žalovaných do katastra nehnuteľnosti (pričom z obsahu spisu vyplýva, že vlastnícke právo žalovaných zapísané nebolo, a preto sa žalovaní dostali do situácie, že sú dlžníkmi na hypotekárnom úvere, ale nie sú vlastníkami kúpenej nehnuteľnosti).

10. Ďalšie hrubé porušenie zmluvných podmienok videli žalovaní v tom, že nebol dodržaný bod 2.2.4 Zmluvy, a to nebol predložený súhlas s predčasným splatením úveru poskytnutého VUB, a.s. a súhlas, aby sa žalobca stal záložným veriteľom v 1. rade. Z bodu 2.2.4 Zmluvy vyplýva, že podmienkou čerpania úveru je predloženie súhlasu s predčasným splatením úveru poskytnutého VUB, a.s. na základe zmluvy č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX s vyčíslením aktuálneho zostatku úveru s príslušenstvom a uvedením čísla účtu na splatenie úveru ku dňu splatenia. Z bodu 2.2.5 Zmluvy vyplýva, že podmienkou čerpania úveru bolo aj predloženie súhlasu VUB, a.s. so zriadením záložného práva na 2.mieste pre Prima banku Slovensko, a.s. na predmet zabezpečenia úveru. Z predloženého stanoviska VUB, a.s. k žiadosti o predčasné splatenie úveru zo zmluvy č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX zo dňa 26.07.2012 (č.l. 211) mal súd preukázané, že výška pohľadávky VUB, a.s. z tohto úveru je ku dňu 08.08.2012 49.538,63 Eur a zároveň mal preukázané, že VUB, a.s. súhlasí s predčasným splatením úveru za podmienok určených v tomto Stanovisku, pričom VUB, a.s. zároveň upozornila, že je potrebné zabezpečiť dostatočné množstvo finančných prostriedkov na danom účte do dňa 07.08.2012 a že je potrebné počítať s tým, že medzibankové prevody môžu trvať 1 až 3 pracovné dni. Podmienka bodu 2.2.4 Zmluvy teda splnená bola a súhlas VUB, a.s. s predčasným splatením daný bol. Zo súhlasu VUB, a.s. k zriadeniu záložného práva zo dňa 01.08.2012 (č.l. 221) mal súd preukázané, že VUB, a.s. udelila súhlas so zriadením záložného práva v prospech žalobcu za účelom zabezpečenia úveru poskytnutého žalobcom, a to udelila súhlas so zriadením záložného práva v poradí na 2. mieste za už zriadeným záložným právom v prospech VUB, a.s. Teda aj podmienka čerpania úveru v bode 2.2.5 Zmluvy bola splnená. Tento bod zmluvy na čerpanie úveru nevyžadoval zápis záložného práva žalobcu prvého v poradí, ale priamo uvádzal, že je potrebné predložil súhlas VUB, a.s. so zriadením záložného práva žalobcu na 2. meste, čo sa aj stalo. Námitka žalovaných, že žalobca nemal pristúpiť k čerpaniu úveru pre nedodržanie podmienok čerpania úveru, nie je dôvodná.

11. Žalovaní tvrdili, že žalobca mal trvať na tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva mal byť na kataster nehnuteľností podaný súčasne s návrhom na vklad záložného práva žalobcu. Súd s takýmto tvrdením nesúhlasí. Žalobca v konaní vystupuje ako záložný veriteľ poskytujúci úver žalovaným, pričom tento úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti. Z pozície žalobcu ako veriteľa pohľadávky voči žalovaným je irelevantné, kto je vlastníkom predmetných nehnuteľností v čase poskytnutia úveru. Ak vlastníci nehnuteľnosti súhlasia, že zriadia ďalšie záložné právo na svojej nehnuteľnosti za účelom zabezpečenia úveru, ktorý je poskytovaný inej osobe a uzavrú so žalobcom zmluvu o zriadení záložného práva, toto vznikne platne a je účinné zápisom do katastra nehnuteľnosti. Práve žalovaní mali pri koncipovaní zmluvy trvať na tom, že návrh na vklad ich vlastníckeho práva sa podá na kataster spolu s vkladom záložného práva žalobcu, aby tak zabránili situácii kedy sa stanú dlžníkmi hypotekárneho úveru bez toho, aby im účinne vzniklo vlastnícke právo na predmetných nehnuteľnostiach. Zodpovednosť za to, že takýto postup nezvolili, nemožno prenášať na žalobcu a žiadať od neho, aby v úverovom vzťahu ešte hájil aj vlastnícke právo žalovaných. Bolo povinnosťou žalovaných, ktorí žiadali úver za účelom

kúpy nehnuteľnosti, žalobcovi zdokladovať po čerpaní úveru, že vlastnícke právo na nich prešlo a došlo k výmazu záložného práva VUB, a.s. nie povinnosťou žalobcu dosiahnuť, že účel zmluvy bude splnený.

12. Na základe uvedeného súd zistil, že úverová zmluva je platný právny úkon, ktorým sa žalovaní zaviazali na vrátenie poskytnutého úveru vo výške 79.000 Eur, pričom svoju povinnosť zo zmluvy nesplnil riadne a včas, a preto ku dňu 13.11.2014 žalobca oprávnenne rozhodol o predčasnej splatnosti celého úveru. Obrana žalovaných, ktorí nepredložili súdu žiaden dôkaz na podporu svojich tvrdení, neuskutočnil sa ani výsluch žalovaných sa javila súdu ako nedostatočná. Navyše aj samotní žalovaní napokon uviedli, že žiadajú, aby sa pohľadávka žalobcu uspokojila z predaja založených nehnuteľností. Z uvedeného by bolo možné dokonca konštatovať, že tým žalovaní pohľadávku žalobcu nepopierajú.

13. Z predloženého prehľadu splácania do predčasného zosplatenia (č.l. 78) mal súd za preukázané, že nesplatená istina ku dňu 13.11.2014 predstavovala sumu 76.236,31 Eur. Z prehľadu splácania po predčasnom zosplatení mal súd za preukázané, že ku dňu 20.02.2017 kedy bola uskutočnená posledná platba predstavoval dlh žalovaných na istine 73.345,49 Eur. Po predčasnom zosplatení žalovaní na úver ešte zaplatili 2.890,82 Eur. Žalovaní uvedené sumy nerozporovali. Súd ich preto zaviazal na zaplatenie istiny úveru vo výške 73.345,49 Eur (nezaplateného zostatku úveru).

14. Za poskytnutie finančných prostriedkov žalobcovi vznikol voči žalovaným nárok na zaplatenie zmluvných úrokov z úveru. Teda spolu s istinou úveru sú žalovaní povinní žalobcovi zaplatiť aj úroky z úveru. Z tabuľky prepočet zmluvných úrokov súd zistil, že úroky do dňa 13.11.2014 (predčasná splatnosť) predstavujú sumu 1.302,01 Eur. Výšku uvedenej sumy žalovaní nijak nerozporovali. Vyčíslené úroky vo výške 1.302,01 Eur do dňa 13.11.2014 predstavovali dohodnutý úrok v zmysle uzavretej úverovej zmluvy a dodatku č. 1 k úverovej zmluve uzavretého dňa 03.03.2014. Úroková sadzba v úverovej zmluve bola dohodnutá na 5% p.a. V zmysle dodatku č.1 bola úroková sadzba zmenená na 3,4% p.a. Žalobca pristúpil k zvýšeniu úrokovej sadzby v zmysle bodu 11.3 Obchodných podmienok účinných od 01.09.2012 ako sankcii za nesplnenie nepeňažnej povinnosti zo strany žalovaných, a to nepredloženiu listu vlastníctva č. 4696 použiteľného na právne účely s vyznačením vlastníckeho práva žalovaných a bez farchy VUB, a.s., tak ako je uvedené v predloženej výzve zo dňa 20.03.2014. Z predloženej tabuľky vyplýva aj správny výpočet úrokov do zosplatenia - do marca 2014 ( do prvej splátky po uzavretí dodatku č. 1 k Zmluve) bol účtovaný úrok 5% p.a. a 4,4% p.a., následne bol účtovaný úrok v zmysle dodatku č. 1 vo výške 3,4% p.a. Po márnej výzve na doloženie dokladov zo dňa 20.03.2014, t.j. od apríla 2014 bol účtovaný úrok vo výške 4,4% p.a. Súd teda zaviazal žalovaných aj na zaplatenie vyčíslených nezaplatených úrokov do zosplatenia úveru vo výške 1.302,01 Eur, nakoľko túto výšku mal za preukázanú.

15. Žalobca si podanou žalobou uplatnil aj nárok na zaplatenie úrokov z úveru odo dňa predčasnej splatnosti 13.11.2014 do zaplatenia, resp. s prihliadnutím na to, že po predčasnej splatnosti došlo zo strany žalovaných k čiastkovým úhradám na istinu úveru, sa dátum od kedy úrok z úveru žalobca žiada a výška sumy, z ktorej úroky žiada, viaže na jednotlivé poskytnuté platby po predčasnej splatnosti, celkovo až do zaplatenia. Otázka uplatnenia zmluvných úrokov po predčasnej splatnosti úveru bola predmetom rozsiahlych odborných diskusií. Keďže sa žalovaní preukázateľne a nesporne dostali do omeškania so splácaním úveru vznikol žalobcovi aj nárok na zaplatenie úrokov z omeškania v zmysle bodu 7.2 a 7.3 úverovej zmluvy. Z tabuľky prepočet úrokov z omeškania (č.l.84) mal súd za preukázané, že žalobcovi vznikol nárok aj na úroky z omeškania za omeškané splátky do dňa zosplatenia úveru 13.11.2014 vo výške 30,92 Eur. Žalovaní výšku vyčísleného úroku z omeškania nerozporovali a súd ju mal z predloženej tabuľky za preukázanú. Žalobca vypočítaval úrok z omeškania z úrokovej sadzby vo výške 7 % a neskôr 8% p.a. v zmysle bodu 7.2 Zmluvy. Súd považoval tento nárok za dôvodný a zaviazal žalovaných na zaplatenie vyčíslených úrokov z omeškania do dňa zosplatenia vo výške 30,92 Eur. Odo dňa zosplatenia úveru vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 8% p.a. z dlžnej sumy - istiny až do zaplatenia. Sumu istiny a dátum omeškania súd určil s prihliadnutím na to, že podľa tabuľky č.l. 80 došlo po vyhlásení predčasnej splatnosti úveru k čiastočným platbám na úver. Súd teda zaviazal žalovaných na zaplatenie úrokov z omeškania z istiny, tak ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia. Žalobca si podanou žalobou uplatnil aj úroky z omeškania zo sumy 1.302,01 Eur čo boli vyčíslené zmluvné úroky. Súd žalobu v tejto časti zamietol z dôvodu, že z nezaplatených zmluvných úrokov žalobcovi nepatria úroky z omeškania, pretože Občiansky ako aj Obchodný zákonník právo požadovať príslušenstvo pohľadávky (úroky z omeškania) z príslušenstva (zmluvných úrokov) veriteľovi nepriznávajú. Splnením hlavného záväzku (alebo iným spôsobom jeho

zániku) zaniká (končí) i akcesorický záväzok úrokový. Pretrváva iba povinnosť uhradiť už dospelé úroky. Tým, že včas nesplatí úroky z istiny, sa dlžník dostáva do omeškania s plnením príslušenstva, a nie do omeškania s plnením samotného dlhu (istiny). Ani Obchodný ani Občiansky zákonník nezakotvujú majetkové sankcie pre prípad omeškania s platením príslušenstva pohľadávky. Opačná interpretácia by znamenala, že aj príslušenstvo pohľadávky by malo svoje príslušenstvo. Uvedené súd rozhodol s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 35 Odo 101/2002, rozsudok Najvyššieho súdu SR 6Obdo 4/1994. Ale aj s poukazom na rozsudok Krasného súdu Trenčín zo dňa 28.11.2017 sp. zn. 27Co/34/2017, rozsudkov Krajského súdu Bratislava zo dňa 17.04.2018 č.k. 8Co/40/2017-80, zo dňa 29.10.2019 č.k. 8Co/39/2017-53, zo dňa 20.10.2020 č.k. 8Co/98/2018, č.k. 8Co/137/2020-183.

16. Napokon si žalobca podanou žalobou uplatnil aj sumu 1.851,49 Eur ako náklady spojené s vykonanou dražbou. Žalobca tento svoj nárok nijak súdu právne nezdôvodnil. Žalobca doručil súdu doklady - faktúry, z ktorých vyvodzoval výšku uplatneného nároku. Súd žalobu v tejto časti zamietol s poukazom na ust. § 151I ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého má záložný veriteľ právo na náhradu účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, avšak voči záložcovi. Súd poukazuje aj na bod 13.3 Obchodných podmienok pre hypotekárne a iné úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, v zmysle ktorého náklady realizácie záložného práva sú súčasťou pohľadávky Banky voči záložcovi a ich zaplatenie je zabezpečené záložným právom. Záložcom sa pritom podľa právnej teórie rozumie vlastník predmetu záložného práva. V danej právnej veci sú vlastníkm predmetu záložného práva (zálohu) P. T. P. N.. Takisto aj podľa § 25 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, zákon určuje, že náklady prípadnej (úspešnej) dražby sa hradia z výťažku dražby v rozsahu povinnosti vlastníka predmetu dražby znášať jej náklady. Súd pri právnom posúdení tohto nároku nemohol vychádzať ani z ustanovenia § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pretože náklady neúspešnej dražby nemožno považovať za náklady súvisiace s uplatnením pohľadávky. Uplatnením pohľadávky v tomto prípade sa rozumie uplatnenie pohľadávky voči samotným dlžníkom. Náklady neúspešnej dražby sú náklady súvisiace s výkonom záložného práva pričom výkon záložného práva smeruje voči záložcom. Tieto náklady majú špecifickú povahu a zákon ukladá povinnosť ich nahradiť záložcovi. Náklady súvisiace s uplatnením pohľadávky podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa rozumejú napríklad náklady na predsporové výzvy. Na to, aby ich súd priznal, musí ísť skutočne o náklady, ktoré sa týkajú zročnej pohľadávky a musia byť účelne vynaložené. Zásada účelnosti je vyvoditeľná zo všeobecných zásad efektivity a spravodlivosti a z ústavnoprávneho princípu proporcionality chrániaceho primeranosť ako hodnotu právneho štátu. Primeranosť súvisí s rozumnosťou v práve, ktorá je chápaná ako vyhľadávanie praktickej rovnováhy v rámci aplikácie práva. Náklady vzniknuté neúspešnou dražbou, kde sa veriteľ nerozhodol pre vykonanie napríklad opakovanej dražby hoci aj s nižšou hodnotou, kde by možno dosiahol aspoň čiastočné uspokojenie svojej pohľadávky, ale sa rozhodol svoje záložné právo voči záložcovi nevykonať a ísť cestou uspokojenia svojej pohľadávky z majetku dlžníkov, nemožno považovať za náklady účelne vynaložené v súvislosti s uplatnením pohľadávky.

17. Náhrada nákladov neúspešnej dražby by mohla predstavovať škodu, ktorá veriteľovi vznikla v súvislosti s omeškaním dlžníkov s platením splatného úveru. Takúto škodu je povinný nahradiť dlžník veriteľovi z dôvodu nie včasnej úhrady pohľadávky, pretože ak by bola pohľadávka zaplatená v čase splatnosti, žalobcovi by škoda nevznikla. Z výroku rozsudku súdu vyplýva, že žalobcovi bol priznaný od žalovaných v 1. a 2. rade aj úrok z omeškania vo výške 8 % ročne od 13.11.2014 do zaplatenia, pričom sumy z ktorých sa úrok z omeškania priznal sa pohybovali od 76.236,31 Eur do 73.345,49 Eur podľa čiastočných úhrad žalovaných. Ročne sa jedná o sumu úrokov z omeškania približne 5.883,71 Eur (ak by sme vychádzali zo sadzby 8% a sumy 73.345,49 Eur). Za čas len od omeškania 21.02.2017 do rozhodnutia súdu 30.04.2021, teda za 4 roky by predstavovali úroky z omeškania sumu vyše 25.045,97 Eur, teda viac ako bolo žalobcom požadovaných 1.851,49 Eur ako prípadnú škodu. V tejto súvislosti súd poukazuje na znenie ust. § 519 Občianskeho zákonníka, teda že právo veriteľa na náhradu škody spôsobenej omeškaním dlžníka nie je dotknuté; pri omeškaní s plnením peňažného dlhu možno však náhradu škody požadovať, len pokiaľ nie je krytá úrokmi z omeškania alebo poplatkom z omeškania.

18. Na základe uvedeného súd zamietol nárok žalobcu na zaplatenie 1.851,49 Eur uplatnený titulom nákladov neúspešnej dražby.

19. Pokiaľ ide o rozsah plnenia každého zo žalovaných, súd ich zaviazal na plnenie spoločne a nerozdielne, nakoľko uvedený rozsah plnenie vyplýva z bodu 7.3 Obchodných podmienok pre hypotekárne a iné úvery zabezpečené nehnuteľnosťou.

20. O trovách konania súd rozhodoval v zmysle § 255 ods. 2 CSP a priznal náhradu trov konania úspešnejšiemu žalobcovi. Pri rozhodovaní vychádzal z istiny, ktorá bola predmetom konania, a to zo sumy 75.196,98 Eur (nezohľadňoval vyčíslené príslušenstvo pohľadávky). Žalobca bol úspešný v sume 73.345,49 Eur, t.j. 97,54 %. Žalovaní boli úspešní v časti 1.851,49 Eur, v ktorej bola žaloba zamietnutá, t.j. 2,46 % (neúspech žalobcu je úspechom žalovaného), čiže miera úspechu žalobcu vo veci predstavuje 95,08 % (97,54 - 2,46). Z uvedeného dôvodu súd priznal žalobcovi náhradu trov konania voči žalovaným spoločne a nerozdielne v rozsahu 95,08%.

21. Proti tomuto rozhodnutiu súdu prvej inštancie podali odvolanie žalovaní, ktorí žiadajú odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol, resp. zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie. Svoje odvolanie odôvodnili podľa § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP a ďalej poukazujú na porušenia úverovej zmluvy, pričom majú za to, že už v čase uzatvárania úverovej zmluvy nebola nehnuteľnosť, ktorá mala slúžiť ako záloh k zabezpečenej pohľadávke bonitná. Z obchodných podmienok pre hypotekárne úvery (ďalej len ako „OPHÚ“) bod 3.5 vyplýva, že banka poskytne klientovi hypotekárny úver (ďalej len ako „HÚ“) do výšky 70% hodnoty zálohu. Túto podmienku banka nespĺnila, pretože znalecký posudok vypracovaný D.. D. Q. uvádza, že hodnota nehnuteľnosti v čase poskytovania úveru bola stanovená na sumu 98.900,- €. V zmysle bodu 3.5 mala banka poskytnúť maximálnu výšku úveru v absolútnom vyjadrení vo výške 69.230,- €. Banka poskytla klientom/ žalovaným HÚ vo výške 79.000,- € t. j. už v čase poskytnutia úveru banka porušila ustanovenie bodu 3.5 OPHÚ, tak, že poskytla úver cca o 10.000,- € vyšší ako stanovujú ich OPHÚ. V tejto súvislosti poukazujú na ustanovenia úverovej zmluvy Zabezpečenie úveru bod 6.1. Súd sa vôbec nezaoberal ustanoveniami úverovej zmluvy a OPHÚ svoj názor zdôvodnil len na základe znaleckých posudkov a neskúmal právne skutočnosti v súvislosti s poskytnutím a zabezpečením úveru, tak ako uvádzame vyššie. Ako ďalšie porušenie uvádzajú čerpanie úveru a to vzhľadom na bod 2.2.1, porušenie podmienky uvedenej v bode 2.2.1 je najmä v tom, že aktuálny list vlastníctva s vyznačenou plombou žalobcu v 1. rade, nebol zo strany žalovaných predložený od momentu splnenia podmienky na čerpanie úveru, až po súčasnosť. Táto podmienka zo strany žalovaných nemohla byť splnená, nakoľko účastníkmi právneho vzťahu vzniku a zápisu záložného práva a s tým spojeného zapísania poradia záložných práv do katastra nehnuteľností boli oprávnení a povinní Prima banka Slovensko, a.s., predávajúci - záložcovia P. N., P. N. a VÚB, a.s.. Poukazujú na zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 30.07.2012: v článku 1. Predmet zmluvy v bode 1.1 „Ak účelom čerpania úveru podľa predchádzajúcej vety je kúpa zálohu uvedeného v bode 1.3. zo strany klienta, záložný veriteľ vopred súhlasí s jeho prípadným prevodom zo záložcu na klienta. Prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku uvedenému v bode 1.3. záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech klienta do katastra nehnuteľností a na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra prechádzajú všetky práva a povinnosti, vrátane záväzkov z tejto záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a klient momentom účinnosti prevodu vlastníckeho práva vstupuje do všetkých práv a povinností záložcu a preberá všetky záväzky záložcu vyplývajúce z tejto záložnej zmluvy“. Na základe uvedeného uvádzame, že klienti/žalovaní/ do dnešného dňa nenadobudli vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti ani práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Poukazujú na to, že záložcovia v Zmluve o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok v článku 1 Predmet zmluvy v bode 1.4. krivo prehlásili, že na zálohu neprebíha žiadne správne, súdne alebo iné konanie týkajúce sa zálohu, vrátane konania o vznesených reštitučných nárokoch k zálohu alebo jeho časti. Záložca prehlásil, že voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie, konanie o výkon rozhodnutia, ani iné konanie, ktoré by obmedzovalo jeho právo zaťažiť predmet zálohu, nakoľko v priebehu vkladového konania došlo k prerušeniu konania na základe upovedomia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti P. P. EX 16/2012, ktorým zakázal záložcovi P.Z. N. previesť nehnuteľnosť na niekoho iného alebo zaťažiť ju. Z uvedeného vyplýva, že pri striktnom dodržiavaní OPHÚ bodu 3.10 - 3.12 by žalobca predišiel tomu, že majetok záložcu v čase podpísania kúpnej zmluvy nebol bonitný a neposkytoval vhodné zabezpečenie HÚ v prospech žalovaných. Podmienka podľa bodu 2.2.3 nebola zo strany žalobcu kvalifikovaným spôsobom preverená, nakoľko samotná kúpna zmluva vlastnícke právo sama o sebe vlastnícke právo neprevádza. K prevodu vlastníckeho práva sa vyžaduje právny spôsob (modus) t.j. zápis práva do katastra nehnuteľností. Funkciou či zmyslom kúpnej zmluvy je, aby predávajúci kupujúcemu zaobstaral predmet kúpy - umožnil mu jeho nadobudnutie. Na základe už uzatvorenej

kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť zaobstarať predmet kúpy a odovzdať ho kupujúcemu na prevzatie. Predovšetkým sa vyžaduje, aby boli prejavy vôle účastníkov kúpnej zmluvy určité a zrozumiteľné. Požiadavku určitosti a zrozumiteľnosti je potrebné chápať tak, že dojednanie ako o predmete zmluvy, tak o jeho cene, ako aj o právach a povinnostiach účastníkov z nej vyplývajúcich musí byť natoľko zrozumiteľné a jednoznačné, aby nemohlo dôjsť k pochybnostiam. Predložená kúpna zmluva zo dňa 01.08.2012 nespĺňala podstatné náležitosti upravujúce práva a povinnosti zmluvných strán. Zmluva neobsahovala dôležité ustanovenia ktorá zo zmluvných strán je oprávnená podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a v akom časom horizonte. Máme za to, že predložená kúpna zmluva neobsahovala všetky podstatné náležitosti upravujúce práva a povinnosti zmluvných strán. Žalobca v súlade s OPHÚ nemal pristúpiť k poskytnutiu HÚ na základe predloženej kúpnej zmluvy. Vyššie uvedené dojednané zmluvné podmienky sú v hrubom rozpore s podmienkami uvedenými v OPHÚ, VOP, pretože nezakladajú relevantné právne účinky smerujúce k poskytnutiu, zabezpečeniu čerpania úveru. Ďalšie porušenie vyplýva z ustanovení obchodných podmienok o Čerpaní úveru konkrétne v bode 3.10 Do dnešného dňa je na LV č. XXXX zapísaný ako záložný veriteľ v prvom rade VÚB, a.s., napriek tomu, že bola vyplatená z inkasného účtu kupujúcich/žalovaných pohľadávka banky. Tento právny stav nebol spôsobený zo strany žalovaných, nakoľko z postavenia účastníkov zmluvného vzťahu vyplývajúceho z úverovej zmluvy neboli oprávnení vykonať právne úkony, ktoré požadoval od nich žalobca v súvislosti s čerpaním úveru. Oprávnení vykonať tieto právne úkony bol žalobca v súčinnosti s VÚB, a.s. a záložcom. Realizácia zániku záložného práva inej hypotekárnej banky nemôže žalobca požadovať od žalovaných, nakoľko účastníkmi pohľadávky, ktorá mala zaniknúť boli záložcovia a iná hypotekárna banka t.j. VÚB, .a.s.. Nevydanie kvitancie v prospech žalobcu spôsobilo oslabenie bonity predmetnej nehnuteľnosti slúžiacej ako záloh, konanie inej hypotekárnej banky nemôže byť pripisované na ťarchu žalovaných. Na porovnanie Obchodné podmienky pre hypotekárne úvery Tatra banky, a.s., ktoré v bode 4.1. Zabezpečenie pohľadávky banky uvádzajú, že pohľadávka banky musí byť zabezpečená záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti akceptovanej bankou zriadeným zmluvou o záložnom práve, zapísaným v katastri nehnuteľností v prospech BANKY v 1.PORADÍ. V prípadoch záložného práva zriadeného podľa osobitného predpisu banka akceptuje zriadenie záložného práva aj v inom poradí ako v prvom poradí pod podmienkou, že vždy zníži hodnotu tejto nehnuteľnosti najmenej o výšku takejto pohľadávky. Z takéhoto postupu jednoznačne vyplýva obozretnosť banky vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti, ktorá slúži na zabezpečenie úveru t.j. jeho bonitnej schopnosti. V prípade konania žalobcu v predmetnom konaní pri poskytnutí hypotekárneho úveru absentovali overovacie a zabezpečovacie mechanizmy HÚ. Benevolentné a neodborné konanie žalobcu nemôže byť takisto na pripisované na ťarchu žalobcu ako spotrebiteľa. Podanie návrhu na vklad záložného práva nie je úkon, ktorý nadobudol účinnosť, návrh je len podaný, účinný bude až dňom povolenia vkladu záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že poskytnutie úveru je viazané na splnenie právnych úkonov, ktoré nadobudli účinnosť - právoplatné rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich/žalovaných a o povolení vkladu záložného práva. Z takéhoto benevolentného a nekvalifikovaného postupu žalobcu vznikla situácia, že hypotekárny úver nebol zabezpečený v zmysle vyššie uvedených OPHÚ a nebol poskytnutý s odbornou starostlivosťou žalobcu. K tvrdeniam žalobcu, že žalobca nebol účastníkom právneho vzťahu uvádzame, že žalobca je jednoznačne účastníkom právneho vzťahu týkajúceho sa predmetu zálohu, pretože na LV je zapísaný ako záložný veriteľ v druhom rade. V zmysle Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) ust. § 34 ods. 1 práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. V zmysle ust. § 41 ods.2 katastrálneho zákona - Spôsob zápisu práv k nehnuteľnostiam práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra. K uvedenému ustanoveniu vyplýva, že žalobca nemohol byť zapísaný na LV č. XXXX v inom poradí ako na 2. mieste, len v prípade, ak by si žalobca zmluvne dohodol zmenu poradia záložných práv a vydanie kvitancie od VÚB, a.s.. Takýto úkon však zo strany žalobcu v danom prípade nebol vyžiadaný ani uskutočnený. Svojim konaním žalobca nesplnenie tejto podmienky pripisuje na ťarchu žalovaných. Ďalej chcú poukázať na rozpor v rámci obchodných podmienok pre zabezpečenie úveru - v bode 9.2. ktorým banka zaväzuje klienta zdokladovať právoplatný vznik záložného práva a to dorúčením rozhodnutia alebo LV použiteľného na právne úkony najneskôr do 90 dní odo dňa prvého čerpania

úveru. V prípade prezieravého postupu by banka poskytovala úver v zmysle tohto ustanovenia až na základe dokladov, ktoré sú právne účinné - právoplatné rozhodnutie správy katastra. Banka však v praxi nepostupuje v zmysle vyššie uvedeného, poskytuje čerpanie úveru v deň podpisu úverovej zmluvy resp. po čerpaní úveru v snahe o získanie čo najväčšieho zisku (napr. úrokov na ktoré vzniká banke nárok ihneď po podpise úverovej zmluvy). Z pozície dodávateľa ako silnejšej strany považujeme takéto konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní majú za to, že žalobca PRIMABANKA (žalobca) nemal vôbec pristúpiť k podpísaniu citovanej ÚVEROVEJ ZMLUVY nakoľko absentovali základné podmienky k čerpaniu úveru. Takýmto nekvalifikovaným a neodborným postupom žalobca PRIMÁ BANKA spôsobil aktuálny právny stav. Máme za to, že žalobca nepostupoval s odbornou starostlivosťou v zmysle zákona 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. V zmysle obchodných podmienok - ak klient nedodží podmienky splácania úveru v zmysle Úverovej zmluvy, banka má právo realizovať záložné právo k Zálohu v zmysle obchodných podmienok. V danom prípade bol hypotekárny úver poskytnutý na LV s plombou jednorázovo so vznikom záložného práva v prospech žalobcu /PRIMKA BANKY SLOVENSKO, a. s./ v 2. rade a žalobca je povinný uspokojiť svoje požiadavky z predaja Zálohu, ktorý slúži ako zábezpeka na splatenie dlhu žalovaných. Žalobca nemal dopustiť takýto právny stav nakoľko žalovaní nemali oprávnenie zabezpečiť kvitanciu od záložného veriteľa v prvom rade VÚB a. s. hoci nehnuteľnosť mala slúžiť na zabezpečenie výšky úveru. Žalovaní nemali vedomosť o komunikácii, ktorá prebiehala medzi finančnými inštitúciami, nakoľko všetky písomnosti boli doručované predávajúcim t.j. P. N. T. P. N. a žalovaní sa nemali ako dozvedieť o nedostatkoch a nemohli urobiť v danej veci nápravu (napr. rozhodnutie o prerušení vkladového konanie v katastri nehnuteľností). Problém výmazu záložného práva je strane finančných inštitúcií konkrétne medzi VÚB, a. s. a PRIMA BANKOU SLOVENSKO, a. s., nakoľko PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s. na základe Kúpnej zmluvy a žiadosti o predčasné splatenie úveru poukázala z inkasného účtu žalovaných vyčíslenú výšku pohľadávky vo výške 49.538,63 € dňa 02.08.2012 a VÚB, a. s. sa zaviazala, že zabezpečí po splatení pohľadávky následné podanie žiadosti o výmaz záložného práva (kvitanciu). K tomuto však do dnešného dňa neprišlo a banky si medzi sebou nevysporiadali poradie v akom budú zapísané na LV č. XXXX. Zároveň poukazujeme na to, že VÚB, a. s. nevydala PRIME BANKE SLOVENSKO, a. s. ani súhlas na zmenu poradia zápisu záložných veriteľov. VÚB, a. s. zaslala dňa 01.08.2012 len stanovisko v ktorom súhlasí s tým, aby sa PRIMÁ BANKA SLOVENSKO, a. s. stala záložným veriteľom v 2.rade. Žalobca mal trvať na tom, aby kúpna zmluva s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a záložné zmluvy boli podané na správu katastra súčasne v jeden deň, čím by sa predišlo situácií, ktorá následne vznikla z neodborného a nekvalifikovaného postupu žalobcu.

22. K odvolaniu žalovaných sa vyjadril žalobca, ktorý žiada odvolací súd o potvrdenie rozhodnutia súdu prvej inštancie považuje za vecne a právne správne a v dôvodoch naň odkazuje. Žalobca v konaní dostatočne preukázal dôvod aj výšku uplatnenej pohľadávky a odvolanie žalovaných považuje za nedôvodné. Žalobca poukazuje na všetky svoje doterajšie vyjadrenia v uvedenej právnej veci, ktorých sa naďalej v celom rozsahu pridržiava a v ktorých sa dostatočne vysporiadal s jednotlivými argumentmi žalovaných uvádzanými v odvolaní. Osobitne k tvrdeniam o porušení OPHÚ v bode 3.5. žalobca uvádza: V danom prípade úver, ktorý bol poskytnutý žalovaným nepredstavoval hypotekárny úver. Označenie v zmluve „Hypotéka“ ešte nevyhnutne neznamená, že klientom sa poskytuje hypotekárny úver. „Hypotéka“ je iba označenie bankového produktu, nejedná sa však o hypotekárny úver, ide iba o marketingový názov. Klientom sa predmetný úver poskytoval teda nie ako hypotekárny úver, ale ako tzv. Iný úver. Žalobca odkazuje na článok 2, čl. 3 bod 3.5 OPHÚ, § 67 zákona o bankách. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené, banka neporušila uvedené podmienky OPHÚ ako sa mylne domnievajú žalovaní. Žalobca neporušil ani ustanovenie bodu 6.1. zmluvy, keďže v čase poskytnutia úveru bola podmienka uvedená v tomto ustanovení splnená, pričom hlavným účelom resp. cieľom tohto ustanovenia je zabezpečiť prípadnú možnosť banky, aby v prípade, ak by neskôr počas trvania zmluvy a splácania úveru nastala situácia výrazného poklesu hodnoty zálohu, mohla požadovať od klienta „dozaloženie“ ďalšej nehnuteľnosti. V žiadnom prípade nevyužitie tejto možnosti nemôže znamenať porušenie tohto ustanovenia bankou. Žalobca má za to, že hodnota zálohu, ktorý zabezpečuje pohľadávku banky nemôže oslabiť resp. obmedzovať jej právo domáhať sa uspokojenia nesplatennej časti pohľadávky v súdnom konaní a spochybovať dôvodnosť a výšku tejto pohľadávky.

23. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní, ktorí uvádzajú k tvrdeniu žalobcu, že žalobca neposkytol hypotekárny úver ale „INÝ ÚVER“ v zmysle Obchodných podmienok HÚ takéto tvrdenie je zavádzajúce, tendenčné a nepravdivé. Naše tvrdenia, že išlo o hypotekárny úver potvrdzuje samotná Zmluva o úvere zo dňa 01.08.2012 „HYPOTÉKA Úverová zmluva č. XX/XXX/XX“. Nakoľko v záhlaví zmluvy je

označenie úverovej zmluvy HYPOTÉKA a nie INÝ ÚVER nie je to možné považovať iba za marketingový názov. V prípade, že by išlo o marketingový názov ide o hrubé porušenie a úmyselné zavádzanie klientov/žalovaných a zo strany žalobcu aj o nekalú obchodnú praktiku. V článku 1 v bode 1.2 úverovej zmluvy je uvedená splatnosť úveru na dobu 30 rokov odo dňa podpisu úverovej zmluvy. Poukazujeme na to, že v zmysle OP HÚ v bode 3.8 je splatnosť hypotekárneho úveru od 4 rokov do 30 rokov a INÝ ÚVER jeho splatnosť je od 11 rokov do 40 rokov. Z uvedeného vyplýva, že poskytnutý úver bol hypotekárny úver na dobu 30 rokov, tak ako je uvedené v samotnej úverovej zmluve zo dňa 01.08.2012. Tvrdenie žalobcu, že nemohlo ísť o hypotekárny úver v zmysle Zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách, keďže nebol hypotekárny úver krytý hypotekárnymi záložnými listami je taktiež zavádzajúce. V OP HÚ pre čerpanie úveru v náležitostiach pre čerpanie úveru absentuje podmienka vydania hypotekárnych záložných listov, resp. pre poskytnutie iných úverov vydanie obligačných listov. Skutočnosť, že žalobca nevydal hypotekárne záložné listy nemôže byť na ťarchu žalovaných je to v kompetencii samotného žalobcu. Vydávanie hypotekárnych záložných listov a obligačných listov je len obchodná stratégia ktorejkoľvek banky, ktorá ma platnú licenciu NBS. Žalovaní poukazujú an § 67 zákona č. 483/2001 Z.z. § 14 , § 15, § 16, § 17 zákona č. 530/1990 Zb., § 151e Občianskeho zákonníka - veľký komentár s 935 D. G..

24. K vyjadreniu žalovaných sa vyjadrili žalobca, ktorý sa v celom rozsahu pridržiava svojich doterajších vyjadrení a odvolanie považuje za neodôvodnené. Žalobca opakovane zdôrazňuje, že samotné označenie zmluvy ako Hypotéka Úverová zmluva č. XX/XXX/XX ešte neznamena, že tento typ úveru predstavuje hypotekárny úver. Žalovaným nebol na základe predmetnej zmluvy poskytnutý hypotekárny úver. Tvrdenie žalovaných o tom, že počas celej doby trvania súdneho konania sa žalobca na žiadnom z pojednávaní nevyjadril, že by išlo o Iný úver a nie o hypotekárny úver, je absolútne neopodstatnené, keďže žalobca nikdy ani len netvrdil, že by úver poskytnutý žalovaným bol úverom hypotekárnym v zmysle § 67 a nasl. zák. č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy. Sú to práve samotní žalovaní, ktorý prostredníctvom svojho právneho zástupcu až v podanom odvolaní namietajú druh úveru poskytnutého žalovaným, hoci na tieto skutočnosti ani raz počas celého prvoinštančného súdneho konania až do skončenia dokazovania vo veci samej nepoukazovali resp. ich nenamietali a s uvedenými námietkami prichádzajú až v čase po rozhodnutí súdu prvej inštancie, pričom žalobca sa len snaží vyvrátiť tieto nesprávne a tendenčné vyjadrenia žalovaných. Žalobca má za to, že práve zo strany žalovaných v tomto smere ide o nové tvrdenia v odvolaní, ktorých prípustnosť žalovaní žiadnym spôsobom (podľa § 366 C. s. p.) nezdôvodnili. Tieto tvrdenia sa netýkajú procesných podmienok alebo vylúčenia sudcu, či nesprávneho obsadenia súdu, nejde o nové skutočnosti alebo dôkazy v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. d) Civilného sporového poriadku, ktoré by malo preukázať, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Táto novota by mohla byť prípustná len podľa § 366 písm. d) Civilného sporového poriadku v nadväznosti na uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku po preukázaní, že tento prostriedok procesnej obrany nemohol odvolateľ bez svojej viny uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

25. Odvolací súd, viazaný rozsahom (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných 1/ a 2/ nie je opodstatnené.

26. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 CSP).

27. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP

28. Na doplnenie odvolací súd uvádza, že sa nemôže stotožniť s námietkou žalovaných o tom, že v čase uzavretia úverovej zmluvy nebola nehnuteľnosť, ktorá mala slúžiť ako záloh k zabezpečenej pohľadávke bonitná. Prostredníctvom úverovej zmluvy uzavretej medzi zmluvnými stranami, sa žalobca zaviazal poskytnúť žalovaným úver vo výške 79.000 eur a to za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti,

špecifikovanej v zmluve. Na základe úverovej zmluvy získali žalovaní predmetné finančné prostriedky, s tým, že úver im bol poskytnutý na 30 rokov s mesačnou splátkou 426,28 eur a zároveň tento úver bude zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti, ktorú mali nadobudnúť scudzovacou zmluvou od tretích osôb. V konaní bolo žalobcom dostatočne preukázané, že tento si ešte pred uzavretím úverovej zmluvy na základe znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného dňa 11.07.2012 zabezpečil, že stanovená nehnuteľnosť je bonitná a jej hodnotu stanovil na sumu 98.900 eur. Teda žalobca riadne a s odbornou starostlivosťou zabezpečil stanovenie hodnoty nehnuteľnosti vypracovaním znaleckého posudku. Napriek tomu, že znalecký posudok nebol v konaní ako taký vykonaný, jeho existencia z vyjadrení strán a z iných dôkazov preukázaná bola (či už z prehľadu interného systému, predloženej notárskej zápisnice, z ktorej vyplýva, že hodnota nehnuteľnosti v čase vykonania dražby v roku 2015 zistená znaleckým posudkom D.. L. X. bola 78.700 eur). Je teda možné hovoriť o tom, že žalobca konal v súlade s odbornou starostlivosťou pri skúmaní bonity a preveroval hodnotu nehnuteľnosti zálohu.

29. Pokiaľ žalobcovia namietajú, že žalobca mal povinnosť trvať na tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva mal byť na kataster nehnuteľností podaný súčasne s návrhom záložného práva žalobcu, nie je uvedená námietka podľa názoru odvolacieho súdu relevantná. Žalobca ako záložný veriteľ poskytuje úver žalovaným, pričom úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosť. Záloh slúži ako zabezpečenie úveru, pre prípad neplnenia povinností dlžníka, pričom žalobcovi ako záložnému veriteľovi nemusí záležať na tom, kto je reálnym vlastníkom nehnuteľnosti dobrovoľne poskytnutej ako záloh z ktorej uspokojí svoju pohľadávku. Pokiaľ vlastníci predmetnej nehnuteľnosti súhlasili so zriadením ďalšieho záložného práva na svojej nehnuteľnosti pre zabezpečenie úveru (hoc aj poskytovaným inej osobe) a uzavreli so žalobcom zmluvu o zriadení záložného práva, takéto právo vznikne automaticky s účinnosťou od jeho zápisu do katastra nehnuteľností.

30. Ďalej žalovaní namietajú, že nemalo dôjsť k čerpaniu úveru, pretože neboli dodržané podmienky čerpania úveru uvedené v úverovej zmluve - podmienka zmluvy bod 2.2.1 podmienka čerpania úveru predložením aktuálneho LV k zálohu s vyznačenou plombou v 1. rade. Odvolací súd v tejto súvislosti uvádza, že žalobca v konaní súdu predložil všetky písomné doklady ktoré boli žalovaným 2/ žalobcovi predložené dňa 01.08.2012, kedy požiadal svojim vlastným konaním a úkonom o čerpanie úveru z uzavretej úverovej zmluvy. Kde je evidentné, že k žiadosti o čerpanie úveru podpísanej žalovaným 2/ bol priložený okrem iného aj LV č. XXXX, s vyznačenou plombou vkladu V-1733/2012. V tomto smere odvolací súd ďalej poukazuje aj na odôvodnenie súdu prvej inštancie, že z „návrhu na vklad záložného práva opatreného pečiatkou Správy katastra vyplýva, že vkladovým číslom V-1733/12 bol označený návrh na vklad záložného práva práve žalobcu k nehnuteľnostiam zabezpečujúcim úver žalovaných. Z priloženého LV je zrejmé, že táto plomba je ako plomba prvá v poradí, žiadna iná plomba na LV evidovaná nie je. Keďže bod 2.2.1 Zmluvy ako podmienku čerpania stanovuje predloženie LV s vyznačenou plombou v 1. rade, táto podmienka čerpania úveru splnená bola. Zo strany žalobcu v tomto bode neboli porušené zmluvné podmienky čerpania úveru. Bod 2.2.1 Zmluvy nestanovuje podmienku čerpania, aby LV bol v čase podania návrhu na vklad záložného práva žalobcu evidovaný bez tiarch, teda nežiada, aby na LV nebolo zapísané žiadne iné záložné právo.“

31. V ostatných bodoch odvolania žalovaných odvolací súd v plnej miere odkazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie nakoľko odvolatelia v rámci svojho odvolania namietajú tie námietky, s ktorými sa už súd prvej inštancie v rámci svojho odôvodnenia vyčerpávajúco zaoberal a riadne ich aj zdôvodnil.

32. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

33. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní súd vzhľadom na to, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie úspešnému žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným priznáva v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

34. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP, § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

## Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa ( § 419 CSP ).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne ( § 421 ods. 1 CSP ).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ ( § 422 ods.1 CSP ).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané ( § 424 CSP ).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii ( § 427 ods.1 prvá veta CSP ).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde ( § 427 ods.2 CSP ).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom ( § 429 ods. 1 CSP ).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaťelom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaťel v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa( § 429 ods.2 CSP ).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení ( § 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada ( § 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci ( § 432 ods. 1 CSP ).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia ( § 432 ods.2 CSP).