

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 15C/167/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5715204904
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2016:5715204904.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v právnej veci žalobcov 1/ J. O., G.. XX.X.XXXX, K. V. B. XXX, XXX XX V. O. M. Q. X/ B. O., G.. X.X.XXXX, K. V. B. XXX, XXX XX V. O. M., obidvaja zastúpený JUDr. Romanom Juríkom, advokátom, so sídlom Jazerná 19, 940 71 Nové Zámky, IČO 40353729, proti žalovanému: ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Radlinského 10, 813 23 Bratislava, IČO 35 799 200, zastúpená URBÁNI & Partners s. r. o. so sídlom Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36 646 181 o určenie neexistencie záložného práva takto

rozhodol:

1. Žaloba sa zamietá.
2. Žalovaný má právo na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcom 1/, 2/ v celom rozsahu.

odôvodnenie:

Žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenou súdu 14.4.2015 domáhali zdržania výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, ktorej predmetom mala byť nehnuteľnosť zapísaná na Liste vlastníctva č.XXX, katastrálne územie: E. B., U.: E. B., a to stavba - rodinný dom, súpisné číslo 139 na pozemku parcelné číslo 390/3, pozemky parcelné číslo 390/2 s výmerou 661 m²- záhrada, parcelné číslo 390/3 s výmerou 139 m²-zastavané plochy a nádvoría, kde vklad bol povolený Správou katastra Martin pod V 4720/2006. Žalobu odôvodnili tým, že mali uzavrieť so žalovaným Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. 17163914/475747204 dňa 18.2.2006. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie medziúveru vo výške 1 500 000 Sk (49 790,88 €) a stavebného úveru vo výške 150 000 Sk (4 979,09€). Na zabezpečenie predmetnej zmluvy bola dňa 18.12.2006 uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.1716914/475747204-N1. Predmetom záložného práva bola teda nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXX, katastrálne územie: E. B., U.: E. B., a to stavba - rodinný dom, súpisné číslo 139 na pozemku parcelné číslo 390/3, pozemky parcelné číslo 390/2 s výmerou 661 m² - záhrada, parcelné číslo 390/3 s výmerou 139 m² -zastavané plochy a nádvoría. Podľa žalobcov predmetná zmluva je zmluvou spotrebiteľskou a obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky napríklad v článku II. poplatok za spracovanie a schválenie úverového prípadu - 3 000 Sk, poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení - 15 000 Sk, úrok z omeškania je o 5% vyšší ako úroková sadzba (5,99% p. a.), čo je v rozpore s nariadením vlády, poplatky za vedenie úverového účtu. Ďalej uviedli, že v rodinnom dome bývajú od r. 1994, býva tam aj ich syn, ktorý je nezamestnaný, starý otec a majú v opatere aj vnuka. Úver riadne splácali až do roku 2009, kedy došlo k obmedzeniu splácania úveru z dôvodu vážneho onemocnenia a úrazu žalobcu 2/, po ktorom bol dlhodobo práceneschopný a jeho príjmom boli len nemocenské dávky. Obidvaja sa od roku 2003 sa stali invalidnými dôchodcami, dostali sa z tohto dôvodu do finančných problémov, ktoré sa pokúšali riešiť so žalovaným. Písali žiadosti na splátkový kalendár, avšak žalovaný im ponúkol dlh vo výške 52 899.15 € splácať v splátkach po 4 800 € mesačne čo bolo pre nich neúnosné. Následne žalobcovia požiadali o pomoc riaditeľa sporiteľne, ktorí im ponúkol splátky po 950 €, čo bolo tak isto pre nich nemožné. Žalovaný listom zo dňa 3.6.2014 im oznámil

odstúpenie od úverovej zmluvy a z tohto dôvodu sa teda tá zmluva zruší od počiatku, pričom účastníci sú povinní si vrátiť plnenie, čo v zmysle tejto zmluvy plnili. Neprichádza do úvahy plnenie zo zmluvy a ani ručiteľské zabezpečenie. Podľa Občianskeho zákonníka teda odstúpením bola zmluva zrušená od začiatku (ex tunc) a momentom odstúpenia zanikajú práva a povinnosti zo zmluvy a vznikajú práva a povinnosti z porušenia práva. Odstúpením od zmluvy nastúpil medzi účastníkmi právny režim bezdôvodného obohatenia. Doposiaľ na účet žalovaného žalobcovia uhradili sumu vo výške 26 400 € , avšak sumu vo výške 6 024,27 € z ich sporenia stiahol exekútor pre inú pohľadávku. Žalovaný listom zo dňa 4.3.2015 oznámil začatie výkonu záložného práva s tým, že evidujú dlh k 4.3.2015 vo výške 56 459,77 €, ktorý majú žalobcovia uhradiť , v opačnom prípade sa začne s výkonom záložného práva v zmysle záložnej zmluvy. Žalobcovia sú znepokojení, že sa výkon záložného práva má vykonať bez sudcu na pohľadávku, ktorej časť predstavuje plnenie z neprijateľných podmienok a plnenie v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona. Nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby záložca bol zbavený svojho majetku, ktorý je pre neho dôležitý. Existuje vhodnejšie riešenie, ktoré je súladné s princípom proporcionality a uspokojený by bola aj veriteľ. Slovenský právny poriadok na rozdiel od vyspelejších demokracií dovoľuje vykonať záložné právo bez schválenia súdu alebo iného nezávislého tribunálu. Či sa siahne na majetky spotrebiteľov v miliónových hodnotách, o tom rozhoduje živnostník (veriteľ) a ďalší živnostník (dražobník) na objednávku prvého živnostníka dražbu aj vykoná. Teda nie súd, ale živnostníci podľa Slovenského právneho poriadku rozhodujú, či sa postihnú miliónové hodnoty spotrebiteľov vrátane najdôležitejších vecí spojených s bývaním. Zároveň v rámci predmetnej žaloby poukázali žalobcovia na viaceré rozhodnutia Žalobcovia uviedli, že strata rodinného obydľia môže vážne ohroziť nie len práva spotrebiteľa, ale uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivých situácií. V tejto súvislosti Európsky súdny súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydľia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Únie predstavuje právo na obydľie, základné právo zaručené článkom 7 Charity, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice č. 93/13. Zároveň súčasťou žaloby bol aj návrh na nariadenia predbežného opatrenia s rovnakým znením ako bola predmetná žaloba, a to aby súd uložil žalovanému, že je povinný zdržať sa záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom, ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č.505 až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Okresný súd Martin uznesením č. k. 15C/167/2015 - 106 zo dňa 12.5.2015 návrh na nariadenia predbežného opatrenia zamietol. Proti tomuto uzneseniu podali žalobcovia odvolanie. O odvolaní rozhodoval Krajský súd v Žiline, ktorý uznesením č. k. 8Co/401/2015 -124 zo dňa 14.7.2015 zmenil uznesenie okresného súdu tak, že žalovaný je povinný sa zdržať výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej je nehnuteľnosť zapísaná na LV Č..XXX, katastrálne územie: Turčianske Jaseno, obec: Turčianske Jaseno, stavba - rodinný dom, súpisné číslo139 na pozemku parcelné č. 390/3 a pozemky parcelné č. 390/2 - záhrada o výmere 651m², parcelné číslo 390/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 139m², ktorého vklad bol povolený správou katastra Martin pod V4720/2006 až do právoplatného skončenia konania vo veci.

3. Ďalšie podanie vo veci žalobcovia doručili súdu dňa 2.12.2015 (č. l. 155 súdneho spisu). Avšak pre súd podanie bolo nezrozumiteľné a neúplné, čo sa týkalo doplnenia pôvodného petitu žaloby. Z tohto dôvodu súd výzvou zo dňa 11.12.2015 (č. l. 160 súdneho spisu) požiadal žalobcov, aby súdu jasným a zrozumiteľným spôsobom špecifikovali zmenu návrhu. Na predmetnú výzvu súdu žalobcovia reagovali ďalším podaním doručeným súdu dňa 30.12.2015(č. l. 161 súdneho spisu), v ktorom uviedli, že trvajú na petite žaloby, ktorá bola podaná na súde dňa 14.4.2015, trvajú na tom aby súd rozhodol, že žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva, nakoľko v danom prípade nie je nevyhnutné, aby bolo záložné právo vykonané cestou dobrovoľnej dražby, žalovaný má aj iné spôsoby, ako sa domáhať zaplatenia dlhu, ktorý nemusí byť spojený so stratou obydľia žalobcov. Opätovne žalobcovia poukázali na to, že žalovaný od zmluvy o úvere dňa 31.5.2014 jednostranne odstúpil a to z dôvodu opakovaného porušovania povinnosti zo strany žalobcov. Poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Obo/74/2008, podľa ktorého odstúpením od úverovej zmluvy, záväzkový vzťah z úverovej zmluvy zaniká, čiže neexistencia úverového záväzku spôsobuje, že uzavretá záložná zmluva nemôže zabezpečovať záväzok, ktorý neexistuje. Súčasne s odstúpením od úverovej zmluvy zaniká aj záväzok zo záložnej zmluvy. Keďže neexistuje záväzok, ktorý má zabezpečiť, nemôže byť záložná zmluva platná. Odstúpením od úverovej zmluvy, teda vzniká nový právny vzťah - vzťah z bezdôvodného obohatenia. Ak by si žalovaný chcel zachovať plnenie z úverovej zmluvy a tým aj zo záväzku, založeného záložnou

zmluvou, nemal odstúpiť od úverovej zmluvy. Vzhľadom na zánik záväzku z úverovej zmluvy podľa žalobcov nie je možné vykonať záložné právo a preto žiadajú žalobe vyhovieť.

4. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 3.10.2016 (č. l. 199) žalobcovia cestou PZ požiadali o zmenu petitu, v tom zmysle, že záložné právo k nehnuteľnostiam žalobcov nachádzajúcim sa v katastrálnom území E. B., U.: E. B., stavba - rodinný dom so súpisným číslom 139 na parc. registra „C“ parcelné č. 390/3 a pozemky vedené ako parcely registra „C“ pod parc. č. 390/2 - záhrada o výmere 651m², parcelné číslo 390/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 139m², neexistuje. Poukázali na odstúpenie od zmluvy, ktoré učinil žalovaný 31.5.2014 a majú zato, že úverová zmluva od počiatku zanikla a keďže záložná zmluva ako akcesorická zmluva je viazaná na túto úverovú zmluva, tak rovnako aj táto zmluva od počiatku zaniká. Neexistuje teda nárok žalovaného na vykonanie záložného práva na základe tejto zmluvy. Zároveň požiadali, aby si súd vyžiadal doklady o výške pohľadávky z dôvodu, aby vedeli, z čoho pohľadávka pozostáva, čo predstavuje istinu, úroky, úroky z omeškania. Rovnako žiadali, aby si súd vyžiadal aj výpis vyplatených čiastok tohto úveru, načo tieto splátky boli použité - či na istinu, či to bolo prednostne na úrok alebo na úrok z omeškanie, sankčné poplatky. Poukázali nato, že majú pochybnosti o platnosti úverovej zmluvy, resp. niektorých jej podmienok vzhľadom na neprijateľnosť týchto podmienok, na nevyváženosť týchto podmienok vo vzťahu k spotrebiteľovi, keďže je zjavné že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu a tieto podmienky, ktoré sú v tejto zmluve, sú jednoznačne v nerovnováhe. Preto požiadali, aby súd ex offo preskúmal túto zmluvu na platnosť, respektíve neplatnosť týchto podmienok. Žalovaný na zmenu žaloby reagoval na predmetnom pojednávaní tak, že ju neuznáva v celom rozsahu. Poukázal na to, že je nesporné, že žalobcom boli poskytnuté finančné prostriedky v zmysle zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. Zmluva o úvere, ako je záložná zmluva boli uzavreté riadne, sú platné a záložné právo má právo tak existovať, existuje relevantne a majú zato, že nie je preukázaný naliehavý právny záujem na tomto určení. Žalobcovia uviedli, že naliehavý právny záujem určite existuje len z toho dôvodu, že sa jedná o zásah do práva na bývanie žalobcov, čo je aj ústavným právom.

Podľa § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa § 470 ods. 2 CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatniť ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejedaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

S účinnosťou od 1.7.2016 bola zavedená nová procesná úprava - Civilný sporový poriadok, a ustanovením § 470 ods. 1 CSP bol upravený princíp okamžitej aplikability novej procesnej úpravy.

Podľa § 142 ods.1 Civilného sporového poriadku o prípustnosti zmeny žaloby súd rozhodne spravidla na pojednávaní, na ktorom bola zmena navrhnutá, alebo na pojednávaní, ktoré nasleduje bezprostredne potom, ako bola zmena žaloby uplatnená podaním mimo pojednávania.

Podľa § 142 ods. 2 Civilného sporového poriadku uznesenie, ktorým súd pripustil zmenu žaloby, doručuje súd subjektom, ak neboli prítomné na pojednávaní, na ktorom nastala zmena, do vlastných rúk.

Súd na pojednávaní konanom dňa 3.10.2016 pripustil zmenu žaloby v súlade s ust. §141 ods. 1 CSP za prítomnosti oboch strán sporu, preto podľa § 141 ods. 2 CSP nebolo potrebné doručovať uznesenie, ktorým pripustil zmenu žaloby poštou.

5. Podaním doručeným súdu dňa 10.11.2016 (č.l.203) žalovaný špecifikoval pohľadávku a vyjadril sa k zmene žaloby. Čo sa týkalo špecifikácie pohľadávky, ktorá bola sumarizovaná od roku 2009 k 31.5.2014 predstavovala na istine čiastku - 51 483,10€, úrok -126,16€, úrok z omeškania -12,47€, poplatky 0€. Spolu -52 521,95€ s tým, že zväzok konečných zostatkov k 31.12.2015, čo sa týkalo mimoriadneho medziúveru úveru predstavoval čistku -61 221,94€. Zároveň žalovaný uviedol, že od zosplatnenia, t. j. od 31.5.2014 žalobkyňa realizovala 2 úhrady, a to dňa 20.1.2016 vo výške 400 € a dňa 7.9.2016 vo výške 35 €. Obidve tieto platby boli započítané na príslušenstvo pohľadávky. Žalovaný ďalej poukázal na to, že v danom prípade sa jedná o transparentný obchodný vzťah, ktorý nevybočuje z bežného rámca a námietky žalobcov, hoc len veľmi všeobecné a neurčité, nie sú spôsobilé prívodiť pre žalobcov úspech v konaní. Pokiaľ ide o neexistenciu záložného práva, žalovaný je toho názoru, že záložné právo vzniká zmluvne a preto jeho existencia, či neexistencia je odvodená od existencie záložnej zmluvy ako právneho úkonu spôsobujúceho vznik práv a povinností. Tento právny úkon sa s ohľadom na príslušné ustanovenia zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti zapisuje do katastra vkladom. Rovnako ďalej žalovaný poukázal, že treba rozlišovať medzi dôsledkami ex tunc a ex nunc, pokiaľ ide o právne

dôsledky odstúpenia od zmluvného vzťahu. Nemožno abstrahovať to, že v tomto prípade sú porušiteľmi zmluvy samotní žalobcovia a na dôvažok je tu ustanovenie § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý v prípade odstúpenia účinky stanovuje v zmysle zmluvného dojednanja. Keďže zmenou žalobou sa žalobcovia domáhajú neexistencie záložného práva, tejto žalobe nie je možné vyhovieť z viacerých dôvodov. Platná záložná zmluva vložená do katastra nehnuteľnosti spôsobuje vznik záložného práva (§151 ods.2 Občianskeho zákonníka). Záložné právo v čase rozhodovania súdu trvá, nie sú naplnené toho času žiadne z dôvodov majúcich za následok zánik záložného práva v prospech žalobcu, či už v zmysle samotnej zmluvy alebo zákona. Pokiaľ ide o záložnú zmluvu, z jej znenia je zrejmé, že táto nie je zabezpečením existencie úverovej zmluvy a táto zabezpečuje pohľadávky, ktoré sú uvedené v článku II. záložnej zmluvy. Nie je možné sa stotožniť s tvrdením, že záložné právo neexistuje resp. , že zaniká predmetná záložná zmluva od počiatku. Uvedené by malo za následok bezbrehú podporu tých, ktorí zmluvu porušujú a výkon práva (odstúpenia od zmluvy) by vlastne pre veriteľa znamenal ešte horšiu pozíciu, čo je právne neudržateľné a nelogické, v rozpore s uvedenými právnymi normami a princípmi súkromného práva.

6. Súd vo veci vykonal pojednávanie aj dňa 14.11.2016 (č.l.205 súdneho spisu). Žalobcovia trvali na podanej žalobe, poukázali na uznesenie Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014, v ktorom Ústavný súd vyjadril dôležitý právny názor, že pri záložnom práve existuje nemalé pnutie medzi záujmami dlžníka a veriteľa alebo záložcu. Osobitne to pnutie existuje v prípade, ak ide o nehnuteľnosti a je na orgánoch verejnej moci, aby toto pnutie vhodným spôsobom odstraňovali. Ústavný súd, ale nepovedal, že to majú byť súdy, týmito orgánmi môže byť napr. aj Ministerstvo spravodlivosti, ktoré od roku 2008 vykonáva kontrolu nad dražobníkmi. Žalobcovia tvrdia, že nezaniklo záložné právo, ono ani nevzniklo, konanie žalovaného bolo nekalou obchodnou praktikou, jediné, čo dokázal žalovaný bolo, že išiel hneď po nehnuteľnosti žalobcov, chcel dražbu. Podľa žalobcov naliehavý právny záujem spočíva v ochrane základných ľudských práv, garantovaných Ústavou SR - práva na nedotknuteľnosť súkromného a rodinného života, ako aj práva na nedotknuteľnosť obydlia, žiadali žalobe. Žalovaný trval na svojich skutkových tvrdeniach, navrhol žalobu zamietnuť. Do konania boli doložené ako listinné dôkazy výpisy z predmetného úveru, ako aj poskytnutie informácie zo strany ministerstva spravodlivosti pre PZ žalobcov.

6. Podľa § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

Predmetom žaloby je určenie neexistencie záložného práva, teda ide o žalobu podľa §137 písmeno c) CSP. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení je základným procesným predpokladom každej, tzv. určovacej žaloby. Bez jeho určení je vylúčené zaobranie sa žalobou vecne. Súd teda musí mať existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení preukázanú. Určovacie žaloby majú charakter preventívnej ochrany práv, čiže nápravy stavu vzniknutého porušením práva sa možno domáhať už pomocou žaloby na plnenie, keď musí existovať stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má práve určovací návrh, alebo žaloba odstrániť, naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení musí spočívať v tom, že by sa ním vyriešili všetky sporné právne otázky medzi stranami sporu a vytvorilo by to pevný základ pre budúce právne vzťahy. Predpokladom úspešnosti žaloby žalobcov podľa §137 písm. c) CSP , keďže naliehavý právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu, je preukázanie naliehavého právneho záujmu na určení neexistencie tohto záložného práva. Žalobcovia tvrdili, že je naliehavý právny záujem už len z toho dôvodu, že sa jedná o zásah do práva na bývanie žalobcov, čo je ústavným právom. Naliehavý právny záujem žalobcov spočíva v tom, že vlastnícke právo je Ústavou SR, aj medzinárodnými zmluvami chránené ako základné práva (čl. 20 Ústavy SR), žalobcovia majú právo na nedotknuteľnosť súkromného a rodinného života (čl. 19 Ústavy SR), ako aj právo na nedotknuteľnosť obydlia (článok 21 Ústavy SR). Súd má za to, že žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem na predmetnej žalobe.

Čo sa týka samotnej žaloby o určenie neexistencie záložného práva, žalobcovia na preukázanie tvrdení do konania doložili spolu so žalobou listinné dôkazy, ktoré žalovaný nespochybnil. Žalobcovia predložili Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. 17163914/475747204 dňa 18.12.2006 (č. I. 15 súdneho spisu), na základe ktorej bol poskytnutý žalobcom 1/ a 2/ mimoriadny medziúver pod č.17163914 vo výške 1 500 000 Sk a zároveň im bol poskytnutý aj stavebný úver pod č. 475747204 o výške 150 000 Sk. Je zrejmé, že na zabezpečenie predmetnej zmluvy bola dňa 18.12.2006 uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa §151a) a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „ záložná zmluva“). Predmetom záložnej zmluvy podľa článku I. bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Ako záložný veriteľ

tu vystupoval žalovaný a ako záložcami boli žalobcovia 1/ a 2/. S tým, že záložné právo zriaďujú na nehnuteľnosť zapísanú na Liste vlastníctva č. 505 s tým, že podľa článku II. záložné právo sa zriadilo na zabezpečenie pohľadávky, pod ktorou sa rozumie - pre účely tejto zmluvy: pohľadávka, ktorá vznikla zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. 17163914/475747204 (ďalej len „úverová zmluva“), pohľadávka na uhradenie úrokov, úrokov z omeškania a všetkých poplatkov a účelne vynaložených nákladov vyplývajúcich z úverovej zmluvy, pohľadávka, ktorá vznikne v dôsledku odstúpenia od úverovej zmluvy alebo v dôsledku jej výpovede alebo oznámením o predčasnej splatnosti poskytnutého úveru, ako aj pohľadávka ktorá vznikne z dôvodu bezdôvodného obohatenia, pohľadávka ktorá vznikne z dôvodu zániku úverovej zmluvy iným spôsobom ako s plnením, odstúpením alebo vypovedaním. V článku III. sú upravené vznik a podmienky záložného práva. Predmetná záložná zmluva bola na základe návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností (č. I. 25 spisu) zapísaná v predmetnom liste vlastníctva pod V4720/06. Z výpovede žalobcov, ako aj žalovaného bolo nesporné, že žalobcovia 1/ a 2/ prestali splácať predmetný poskytnutý mimoriadny medziúver a stavebný úver. Z výsluchu žalobcov mal súd preukázané, že úver riadne splácali do roku 2009, avšak z dôvodu úrazu žalobcu 2/ a dlhodobej práceneschopnosti došlo k obmedzeniu splácania s tým, že od r. 2013 sa obidvaja žalobcovia stali invalidnými dôchodcami a dostali sa do vážnych finančných problémov. Podľa tvrdenia žalobcov, sa pokúsili riešiť túto situáciu so žalovaným, požiadali o splátkový kalendár, avšak žalobca žalovaným ponúkol splácať v splátkach po 4 800 €, čo bolo pre nich neúnosné. Následne im boli ponúknuté splátky vo výške 950 €, čo bolo tak isto nemožné. Skutkové tvrdenia ohľadom ich zdravotného stavu žalobcovia preukazovali aj listinnými dôkazmi (č. I. 244 až 250 spisu), ktoré boli doručené aj žalovanému, tento ich nespochybnil.

7. Podľa §151e ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia záložnej zmluvy, záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Je zrejmé, že práva zo zmlúv sa do katastra nehnuteľnosti zapisujú vkladom s tým, že rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Záložné právo k nehnuteľnosti teda vzniká dňom vydania rozhodnutia o povolení vkladu, a nie až zápisom do katastra nehnuteľností, ako to všeobecne normuje §151e ods. 2 OZ. Súd sa stotožňuje so skutkovými tvrdeniami a právnym posúdením veci žalovaného, ktorý uviedol že záložné právo vzniká zmluvne a jeho existencia, či neexistencia je odvodená od existencie záložnej zmluvy ako právneho úkonu spôsobujúceho vznik práv a povinností s tým, že tento právny úkon vzhľadom na príslušné ustanovenia zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností, sa zapisuje do katastra vkladom. Je pochybné, že bola uzavretá medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným záložná zmluva na zabezpečenie pohľadávok z titulu uzavretej zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere s tým, že predmetná záložná zmluva bola zapísaná na základe návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Rovnako medzi účastníkmi nebola sporná ani tá skutočnosť, že z dôvodu že žalobcovia 1/ a 2/ prestali splácať mimoriadny medziúver a stavebný úver, zo strany žalovaného došlo ku dňu 31.5.2014 k odstúpeniu od úverovej zmluvy a to jednostranným právnym úkonom žalovaného zo dňa 3.6.2014 (č. I. 27 spisu). V odstúpení od zmluvy žalovaný uviedol že pristúpil v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve ku dňu 31.5.2014 k jej odstúpeniu a k zosplatneniu celého zostatku úveru. Zároveň vyzval žalobcov k zaplateniu celej splatnej dlžnej sumy aj s príslušenstvom vo výške 52 977,73€ na účet žalovaného. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že došlo k 31.5.2014 k odstúpeniu od úverovej zmluvy. Žalobcovia tvrdili, že keďže došlo k odstúpeniu od úverovej zmluvy, táto od začiatku bola zrušená. Keďže záložná zmluva ako akcesorická zmluva je viazaná na túto úverovú zmluvu, podľa žalobcov zaniká aj táto zmluva od počiatku, neexistuje teda nárok žalovaného na vykonanie záložného práva na základe tejto zmluvy. V tomto smere poukazovali žalobcovia na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, spisová značka 2Odo/74/2008 podľa právnej vety v zmysle tohto rozhodnutia: „odstúpením od úverovej zmluvy záväzkový vzťah z úverovej zmluvy zaniká, čiže neexistencia úverového záväzku spôsobuje, že uzavretá záložná zmluva nemôže zabezpečovať záväzok, ktorý neexistuje. Súčasne s odstúpením od úverovej zmluvy zaniká aj záväzok zo záložnej zmluvy. Keďže neexistuje záväzok, ktorý ma zabezpečiť, nemôže byť záložná zmluva platná. Podľa odvolacieho súdu potom odstúpením od úverovej zmluvy vznikol nový právny vzťah - vzťah z bezdôvodného obohatenia. Ak by si žalovaný chcel zachovať plnenie z úverovej zmluvy a tým aj zo záväzku založeného záložnou zmluvou nemal odstúpiť od úverovej zmluvy ..“. Súd uvádza, že predmetom tejto určovacej žaloby je neexistencia záložného práva a nie neplatnosť záložnej zmluvy, pretože tu existuje rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, že nie je naliehavý právny záujem v súvislosti s určením neplatnosti záložnej zmluvy.

S uvedením názorom sa súd nestotožňuje a poukazuje na iné rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Obo/202/99, ktorý judikoval, že zabezpečená pohľadávka z úverovej zmluvy (absolútny obchodný režim) nezmenila svoj právny dôvod, po tom čo veriteľ od zmluvy odstúpil.

Podľa § 48 ods. 1 OZ od zmluvy môže účastníkmi odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 OZ odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Ustanovenie § 48 ods. 2 OZ v prípade odstúpenia účinky odstúpenia stanovuje v zmysle zmluvného dojednania. To znamená, že ustanovenie §48 ods. 1 OZ vyvodzuje zrušenie zmluvy od začiatku (ex tunc), ak sa zmluvné strany nedohodli pri dohodnutí zmluvy o inom čase zrušenia zmluvy. V tomto smere súd poukazuje aj na ustanovenie článku VII. bod 1 záložnej zmluvy, kde je uvedené, že tieto zmluvy sa uzatvárajú na dobu trvania záväzku voči záložnému veriteľovi vyplývajúceho z úverovej zmluvy, a to až do doby úplného splatenia zabezpečenej pohľadávky a všetkého jej príslušenstva vrátane nákladov vymáhania, t. j. do vysporiadania všetkých záväzkov záložcu a dlžníka voči záložnému veriteľovi. Za rovnakých podmienok tieto zmluvy platia tiež v prípade odstúpenia od úverovej zmluvy. Zároveň v článku II. záložnej zmluvy je riadnym spôsobom špecifikované, na aké pohľadávky sa záložné právo zriaďuje, okrem iného aj na pohľadávku, ktorá by vznikla z dôvodu bezdôvodného obohatenia, ako aj pohľadávka, ktorá by vznikla v dôsledku odstúpenia od úverovej zmluvy alebo v dôsledku jej výpovede alebo oznámením o predčasnej splatnosti dohodnutého úveru.

Podľa názoru súdu teda odstúpením od úverovej zmluvy, záložná zmluva nezanikla od počiatku, resp. záložné právo existuje.

Medzi stranami sporu nebolo sporné, že v dôsledku nezaplatenia zosplateného záväzku vyplývajúceho z úverovej zmluvy, žalovaný oznámil žalobcom listom zo dňa 4.3.2015 (č. I. 26) začatie výkonu záložného práva podľa § 151l OZ formou odpredaja založených nehnuteľností.

8. V ďalšom žalobcovia tvrdili, že nezaniklo záložné právo, ono podľa nich ani nevzniklo. Konanie žalovaného bolo nekalou obchodnou podmienkou, a jediným legitímnym záujmom žalovaného bolo dostať naspäť peniaze. Podľa žalobcov žalovaný neurobil nič, aby sa dostal ku svojim peniazom, nakoľko štandardne, keď niekto chce od niekoho peniaze, obráti sa na súd. Z tohto dôvodu konanie žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalovaný sa neobrátil na súd, aby dostal naspäť peniaze, ale rovno začal realizovať záložné právo dobrovoľnou dražbou. Podľa názoru súdu žalobcovia v žiadnom smere nespresnili v akom rozsahu postup výkonu záložného práva, ktorý spochybňujú žalobcovia, môže predstavovať nekalú obchodnú prax. Pokiaľ ide o výkon zábezpeky, ktorá sa vzťahuje na spotrebiteľské zmluvy, tak treba konštatovať, že smernica Rady č. 93/13 EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách neobsahuje žiadnu úpravu týkajúcu sa výkonu záložných práv. Zmluvná podmienka, ktorú považujú žalobcovia za nekalú, a to je podmienka týkajúca sa mimosúdneho výkonu záložného práva na nehnuteľnosť, ktorú žalobcovia poskytli ako zabezpečenie pohľadávky, má podľa nich nekalú povahu, žalovanému ako veriteľovi umožňuje výkon zriadeného záložného práva bez toho, aby došlo k súdnemu preskúmaniu. Tu treba uviesť, že táto dotknutá zmluvná podmienka, od ktorej vyvodzujú žalobcovia svoj návrh na určenie neexistencie záložného práva, vychádza z právnej normy, konkrétne z § 151j OZ, ktorý upravuje výkon záložného práva. K týmto skutkovým tvrdeniam a zdôvodneniu, že teda záložné právo vôbec nevzniklo, a teda neexistuje, pretože bolo dohodnuté ako nekalá obchodná prax, súd poukazuje na to, že v konaní bolo preukázané, že finančné prostriedky boli požičané žalobcom 1/ a 2/, teda úver bol poskytnutý. Záložná zmluva bola uzavretá v súlade s ust. Občianskeho zákonníka, neboli spochybnené žiadne jej ustanovenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že Občiansky zákonník v ust. § 151b umožňuje zriadiť záložné právo písomnou zmluvou. Záložná zmluva bola uzavretá písomne, obsahovala všetky podstatné náležitosti, t. j. aké pohľadávky zabezpečuje, čo je predmetom zálohu, všeobecnú hodnotu záložného práva s príslušenstvom podľa znaleckého posudku. Záložné právo je právny inštitút slúžiaci na zabezpečenie záväzku rovnako ako iné zabezpečovacie inštitúty (§ 544 až 558 OZ), kedy plní záložné právo zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu pre veriteľa zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 151c ods. 1 OZ je možné záložným právom zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. Zároveň záložným právom je možné zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienok. Rovnako OZ v § 151d ods. 1 uvádza, že zálohom môže byť aj byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak. To znamená, že samotná existencia záložného práva, v danom prípade nie je určite v rozpore s dobrými mravmi tak, ako to uvádzajú žalobcovia. Čo sa týka predmetu úveru, tak ide o nemalú čiastku, ktorá bola poskytnutá žalobcom 1/ a 2/. Rovnako nešlo

ani o krátkodobé omeškanie v súvislosti s plnením zabezpečenej pohľadávky a za súčasnej právnej úpravy je zabezpečenie veriteľa záložným právom dôležitým právnym prostriedkom. V súčasnosti je tu pohľadávka, ktorá nie je zaplatená a na jej zabezpečenie bolo v súlade so zákonom zriadené záložné právo. Sú to primerané a zákonom dovolené prostriedky právnej ochrany a v právnom vzťahu, ktorý tu bol medzi žalobcami a žalovaným nedošlo na strane žalovaného k žiadnemu pochybeniu.

9. Žalobcovia v priebehu konania poukazovali na uznesenie Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014, súd sa s ním súd oboznámil, a konštatuje, že v rámci rozhodnutia Ústavný súd odmietol návrh Okresného súdu Pezinok na začatie konania o súlade § 7 ods. 2 zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách s čl. 1. ods. 1 a čl. 20. ods. 1 a 4 Ústavy SR a čl. 1. Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podľa názoru súdu sa jednalo o odlišné skutkové a právne okolnosti. Jednalo sa o princípy dobrovoľnej dražby, ako inštitútu právneho poriadku a podľa názoru súdu pre toto konanie nie je toto rozhodnutie záväzné. V odôvodnení uznesenia sa konštatuje, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu, a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu. (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxe pri prevažujúcej praxe výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokovávanú vec).

Súd poukazuje aj na to, že jedna vec je výkon záložného práva, ktorý môže nastať, pretože to umožňuje práve právna norma vnútroštátna (§ 151j ods. 1 OZ), aj dobrovoľnou dražbou a v prípade dražby sú dnes veľmi široké právne prostriedky ochrany, či sú to konania o určení neplatnosti dražieb, ktoré práve pri nehnuteľnosti slúžiacej na bývanie, nie sú ani obmedzené lehotou uvedenou v § 21 zákona o dobrovoľných dražbách. V prípade, že by došlo k výkonu dražby aj príklepu v rozpore so zákonom, tak žalobcovia majú dosť účinných právnych prostriedkov ochrany. Záložné právo, ktoré tu bolo zriadené na zabezpečenie pohľadávky žalovaného, bolo zriadené zmluvou s tým, že vzniklo nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu tohto záložného práva do katastra, a je v súlade s právnym poriadkom. Ide o primerané zabezpečenie a zákonom dovolené prostriedky právnej ochrany v predmetnom právnom vzťahu. Tvrdenia žalobcov, ktoré boli prezentované na poslednom pojednávaní sa prevažne týkali otázky dobrovoľnej dražby, avšak predmetom tohto konania nie je neplatnosť dobrovoľnej dražby. Žalobcovia tvrdia, že majú právo na nedotknuteľnosť súkromného a rodinného života, a na právo nedotknuteľnosť obydľia. Potvrdili, že od roku 2009 majú problém so splácaním finančných prostriedkov, ktoré im boli poskytnuté na základe uzavretej zmluvy. Je rok 2016 a v podstate k realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou zo strany žalovaného nedošlo z dôvodu vydania predbežného opatrenia. Za celú dobu od roku 2009 až do roku 2016 žalobcovia 1/ a 2/ súdu nepreukázali, že by robili nejaké kroky v súvislosti so splácaním predmetnej pohľadávky. Od zosplatenia predmetného úveru až k dnešnému dňu uhradili len dve malé splátky. Čiže aj toto je potrebné zohľadniť v súvislosti s konkrétnym prípadom. Z tohto dôvodu súd má za to, že nie sú žiadne dôvody, aby súd vyhlásil neexistenciu záložného práva žalovaného na nehnuteľnostiach žalobcov, a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

10. Predmetom konania je určenie neexistencie záložného práva, preto súd nemal dôvod podrobiť kontrole samotnú zmluvu o medziúvere a stavebnom úvere, čo sa týka neprijateľnosti zmluvných podmienok. V tomto smere súd poukazuje na ust. § 298 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd môže v rozsudku, ktorý sa týka spotrebiteľského sporu aj bez návrhu vysloviť, čiže je to fakultatívna možnosť súdu a § 298 ods. 2 CSP, ktorý hovorí, že súd aj bez návrhu uvedie vo výroku rozsudku znenie zmluvnej podmienky, ktorú považuje a určil za neplatnú z dôvodu jej neprijateľnosti, nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takejto zmluvnej podmienky, alebo ju na základe takej zmluvnej podmienky uložil povinnosť vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahradiť škodu alebo zaplatiť finančné zadostučinenie.

11. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa úspechu vo veci. Žalovaný mal plný úspech vo veci, a preto mu súd priznal právo na náhradu trov konania v celom rozsahu (100%). Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového konania o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.