

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 21Csp/19/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5622201254  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Marcián  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2022:5622201254.1

## Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci navrhovateľiek : 1./ J. C., T., nar. XX. X. XXXX, s trvalým pobytom X. XXX, a 2./ J. C., nar. XX. XX. XXXX, s trvalým pobytom X. XXX proti záložnému veriteľovi : EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO : 35724803, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z 18. 4. 2022, doručeného na Okresný súd Liptovský Mikuláš 19. 4. 2022, takto

### rozhodol:

I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z 18. 4. 2022, doručený na Okresný súd Liptovský Mikuláš 19. 4. 2022, z a m i e t a .

II. Záložný veriteľ n e m á voči navrhovateľkám v 1. a 2. rade n á r o k na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom z 18. 4. 2022, doručeným na tunajší súd 19. 4. 2022 sa navrhovateľky v 1. a 2. rade domáhali rozhodnutia, ktorým by súd rozhodol tak, že : „Žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľnosti C ani jej časti ) podľa : Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na základe : Zmluva o úvere č.0571661 8 01 zo dňa 04.2.2014 a Zmluva o úvere č.0572393 7 01 zo dňa 15.04.2014 a zo Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 15.04.2014 na : Rodinný dom zapísaný na liste vlastníctva č.XXX, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor Liptovský Mikuláš, okres : Liptovský Mikuláš, obec Bobrovec, v katastrálnom území X., so súpisným číslom XXX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 375/1, hospodárska budov bez s.č. postavená na parcele č.375/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114m<sup>2</sup> na parcele č. 375/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77m<sup>2</sup> na parcele č.375/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217m<sup>2</sup> na parcele č.375/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12m<sup>2</sup> na parcele č. 375/4, záhrada o výmere 90m<sup>2</sup> na parcele č.376, vo vlastníctve žalobcu, spoluvlastnícky podiel žalobcu 1/1 pokiaľ žalovanému, záložnému veriteľovi, neprizná nárok zo Zmluva o úvere č.0571661 8 01 zo dňa 04.2.2014 a Zmluva o úvere č.0572393 7 01 zo dňa 15.04.2014 príslušný súd a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej.“ Navrhovateľky v 1. a v 2. rade pritom tiež navrhli, aby im súd uložil povinnosť, aby do 60 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podali návrh na začatie konania vo veci samej - žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o úvere č. 0571661801 zo 4. 2. 2014 a zmluvy o úvere č. 0572393701 z 15. 4. 2014, ako aj zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam z 15. 4. 2014 uzatvorenej medzi navrhovateľkami v 1. a 2. rade a záložným veriteľom. Tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že 12. 4. 2022 prevzali ďalšie, v poradí už tretie oznámenie o dražbe č. 26/2022 zo 6. 4. 2022 na deň 13. 5. 2022. Podľa navrhovateľiek ide o spotrebiteľský spor, pričom jeho predmetom je zmluva o úvere uzatvorená medzi veriteľom a spotrebiteľom, ktorá je adhézna a plná neprijateľných zmluvných podmienok. Uznanie plnenia považujú navrhovateľky za neoprávnené a rozporné, pričom poukázali tiež na to, že veriteľ (záložný veriteľ) zámerne a cielene zatajuje pred navrhovateľkami výšku reálnych vzájomných finančných plnení. Napriek tomu, že tento spor nie je sporom o spotrebiteľskom úvere, ide o spotrebiteľský spor vzhľadom na to, že sa týka spotrebiteľskej zmluvy a neprijateľných zmluvných podmienok. Je jedno, či zmluva o úvere

je bezúročná a bez poplatkov, či ako súd uzná existenciu neprijateľných zmluvných podmienok, pretože výsledok bude matematicky totožný, t.j. spotrebiteľ bude musieť vrátiť veriteľovi to, čo od neho reálne dostal. Podľa navrhovateľiek sú absolútne neplatné také záložné zmluvy, pri ktorých všeobecná hodnota nehnuteľností prevyšuje pohľadávku veriteľa. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti obsahuje neplatné dojednanie, pretože je formulovaná tak, že splnomocňuje záložného veriteľa na nedovolené a nemorálne konanie, nakoľko záložný veriteľ môže vystupovať ako zástupca navrhovateľov v 1. a 2. rade, ktorí sú súčasne aj záložcovia, a to bez ohľadu na záujmy, a tiež je v rozpore s ustanovením § 33b ods. 3 Občianskeho zákonníka, pretože má neodvolateľný charakter. Medzi navrhovateľkami v 1 a 2. rade a záložným veriteľom vznikol spotrebiteľský zmluvný vzťah založený na základe dvoch úverových zmlúv, a to zmluvy o úvere č. 0571661801 zo 4. 2. 2014, na základe ktorej záložný veriteľ požičal navrhovateľkám sumu 30.000 eur a na základe zmluvy o úvere č. 0572393701 z 15. 4. 2014, na základe ktorej záložný veriteľ požičal navrhovateľkám sumu 33.300 eur. Záložný veriteľ už v momente podpisu týchto zmlúv označil navrhovateľky za dlžníkov, čo tieto považujú za nekorektné. V zmluve o úvere sa záložný veriteľ, resp. jeho právny predchodca odvoláva na Obchodný zákonník, avšak je vylúčené, aby sa na spotrebiteľské záväzky aplikovali inštitúty obchodného práva. Navrhovateľky tiež považujú označenie zmlúv za zmätočné a neprehľadné, čím ide podľa navrhovateľiek o nekalú obchodnú prax, pretože kým v prvej zmluve o úvere je hneď na prvej strane vpravo hore uvedené č. úveru 0571661801 a v druhej zmluve č. úveru 0572393701, tak v oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru z 10. 8. 2018 právny predchodca záložného veriteľa uviedol č. zmluvy 0782846202, pričom v prvej zmluve o úvere č. 0571661801 sa uvádza č. medziúveru 0782846704 a v druhej zmluve o úvere č. 0572393701 sa uvádza č. medziúveru 0782846106. Ďalej, v jednej z písomných odpovedí právneho predchodcu záložného veriteľa z 1. 7. 2021 sa uvádza, že im poskytol dva medziúvery, a to č. 0782846106 a č. 0782846704, pričom v oznámení o začatí výkonu záložného práva sú uvedené č. zmlúv č. 0782846405 a 0782846106. V oboch zmluvách sa tiež uvádza, že zmluvy o úvere zmenia v procese svojej číslo. V takomto číslovaní zmlúv videli zámerne vytvorený zmätok, ktorý vedie k neplatnosti týchto zmlúv. Doteraz poskytnuté informácie (od záložného veriteľa) o finančných záväzkoch navrhovateľky v 1. rade voči záložnému veriteľovi, ako aj o vzájomných finančných plneniach sú preukázateľne zmätočné. Záložný veriteľ a ani jeho právny predchodca písomne neupovedomili navrhovateľky o výške nimi už realizovaných plnení v prospech záložného veriteľa, resp. jeho právneho predchodcu. Takisto údaje o dlžnej čiastke nie sú preskúmateľné, navrhovateľky nemajú možnosť overiť si ich správnosť, či presnosť (z predložených oznámení a výziev záložného veriteľa.) Uvedené podstatné informácie o pravosti a výške pohľadávky absentujú aj v písomných podkladoch dražobníka, čo je v rozpore s § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Za absurdné považujú navrhovateľky to, že záložný veriteľ začal výkon záložného práva bez predloženia vierohodného potvrdenia o pravosti pohľadávky. Navrhovateľky 4. 3. 2022 prevzali list č. 6154263, prílohou ktorého bola kópia listiny označenej ako návrh na vykonanie dražby, a súčasťou ktorého je aj prehlásenie o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhovateľ navrhuje výkon záložného práva, podľa ktorého je vyčíslená pohľadávka ku 15. 4. 2021 v celkovej sume 30.746,46 eur (z ktorej je istina 23.817,58 eur, splatné úroky celkom 6.923,88 eur a splatné poplatky celkom 5 eur.) Žiadne upresnenia ani podporné výpočty súvisiace s uvedenými číselnými údajmi však nie sú k dispozícii. Navrhovateľky preto majú za to, že v prehlásení o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú záložný veriteľ navrhuje výkon záložného práva z 13. 4. 2021 nie je splnená podmienka jasnosti a pravosti pohľadávky vo výške 30.746,46 eur, pretože chýba presný výpočet dlžnej istiny v sume 23.817,58 eur, sumy splatných úrokov vo výške 6.923,88 eur, ako aj sumy splatných poplatkov vo výške 5 eur, čím tiež nebol dodržaný zákon o dobrovoľných dražbách. Navrhovatelia pritom poukázali na § 7 ods. 2 a § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a tiež na objasnenie týchto právnych ustanovení poukázali na komentár k zákonu o dobrovoľných dražbách od autorov : M. Budiača, JUDr. J. Gibaľovej, JUDr. P. Straku a JUDr. J. Lazíkovej, z roku 2017, vydavateľstvo Wolters Kluwer, kde sa k § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách uvádza, že z dikcie zákona je zjavné, že vyhlásenie navrhovateľa dražby musí byť kumulatívne vo všetkých jeho troch prvkoch, a ak navrhovateľ neurobí vyhlásenie spôsobom uvedeným v ods. 2 nie je možné dražbu vykonať. Vzhľadom na to, že vyhlásenie je jednostranným adresovaným právnym úkonom musí spĺňať aj náležitosti a zákonné podmienky pre právne úkony ustanovené v Občianskom zákonníku, vrátane určitosti právneho úkonu. Písomné vyhlásenie často nespĺňa podmienky jasnosti a určitosti, čo môže zakladať neplatnosť dražby. Veľmi častou praktikou je do vyčíslenia pohľadávky uviesť nepreskúmateľnú sumu, prípadne do výšky pohľadávky integrovať aj rôzne sankcie. V spotrebiteľskej praxi sa táto tendencia viaže osobitne k plneniam z neprijateľných zmluvných podmienok, ktoré vstupujú do umelého navyšovania vymáhanej pohľadávky v procese dražby. Práve spôsob určenia výšky, ale aj pravosti a splatnosti pohľadávky založených na jednostrannom vyhlásení

veriteľa bez akejkoľvek kontroly dodržania zákonných podmienok, osobitne na ochranu spotrebiteľa predstavuje jeden z najväčších problémov neoprávnenosti a neprimeranosti mimosúdneho výkonu záložného práva. Problém ako pri stanovení výšky pohľadávky nastáva aj v súvislosti s vyhlásením o splatnosti pohľadávky, keďže samotné určenie splatnosti v zmluve ohľadom záväzku môže byť založené na neplatnej zmluvnej podmienke, príp. zmluvnej podmienke, ktorá je neplatná pre neprijateľnosť. Typickým príkladom je porušenie kogentných predpisov ako je ustanovenie § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje podmienky pre možnosť okamžitého vyhlásenia jednorazovej splatnosti spotrebiteľského záväzku. Z podnetu záložného veriteľa bol záväzok navrhovateľiek v 1. a 2. rade zabezpečený zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam - rodinnému domu, v ktorom majú navrhovateľky aj so svojou rodinou svoje trvalé bydlisko. Jedná sa o „navzájom závislé zmluvy na úverovú zmluvu“, pričom zmluvy o zriadení záložného práva nebola podpísaná žalobcami, ale úplne cudzími osobami bez právneho vzťahu k spojenej veci a záložnému veriteľovi. Súvisiaca záložná zmluva spĺňa iba zabezpečovací právny úkon k primárnemu právnemu úkonu - úverovej zmluve. Neplatnosťou primárneho úkonu sa stáva absolútne neplatnou aj zabezpečovací právny úkon - záložná zmluva. Navrhovateľky tiež namietali, že spotrebiteľ nemôže splnomocniť inú osobu na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní, pričom poukázali na ustanovenie § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. - o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov. Predmetom výkonu záložného práva sú pritom podľa navrhovateľiek v 1. a 2. rade nasledovné nehnuteľnosti - „rodinný dom zapísaný na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor Liptovský Mikuláš, okres : Liptovský Mikuláš, obec Bobrovec, v katastrálnom území X., so súpisným číslom XXX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 375/1, hospodárska budova bez s. č. postavená na parcele č. 375/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114m<sup>2</sup> na parcele č. 375/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77m<sup>2</sup> na parcele č. 375/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m<sup>2</sup> na parcele č.375/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 m<sup>2</sup> na parcele č. 375/4, záhrada o výmere 90m<sup>2</sup> na parcele č. 376, vo vlastníctve žalobcu, spoluvlastnícky podiel 1/1.“ Už pred podpisom zmluvy s právnym predchodcom záložného veriteľa boli navrhovateľky v 1. a 2. rade ako neskúsené, nedôverčivé a s právnym poriadkom neoboznámené osoby (spotrebiteľia) uvedené do omylu. Na osobnom stretnutí ich tento ubezpečil, že predložená zmluvná dokumentácia je v súlade so zákonom a nie je žiadny osobný ani finančný problém, a neposkytol by im pôžičku, keby s takýmto znením nesúhlasili. To všetko aj napriek tomu, že existoval preukázateľne hrubý nepomer medzi finančnou hodnotou vecného bremena (140 000 eur) a finančnou výhodou veriteľa (dlh podľa oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti z 10. 4. 2018 sumu „30,85“ tisíc eur.) Právne postavenie navrhovateľiek bolo ohrozené hrubo nemorálnym postupom záložného veriteľa resp. jeho právneho predchodcu a dražobníka, nakoľko títo zneužívali vzniknutý zmluvný vzťah, ktorý obsahoval neprijateľné zmluvné podmienky a konanie záložného veriteľa je poznačené nekalými obchodnými praktikami. Neplatným právnym úkonom nemôžu vzniknúť platné právne účinky. Je nepredstaviteľné, aby zmluva záložného veriteľa a jeho všeobecné obchodné podmienky obsahovali neprijateľné zmluvné podmienky. Záložný veriteľ z vlastného podnetu začal výkon záložného práva, na ktorý písomne upozornil navrhovateľky. Voči pripravovanej dražbe záložného veriteľa navrhovateľky pritom podali písomný odpor. Pre zvýšenie svojej ochrany pred dražobnými aktivitami záložného veriteľa požiadali navrhovateľky Okresný úrad, katastrálny odbor o zápis poznámky podľa § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. - o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ako aj podľa § 21 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník z podnetu záložného veriteľa reálne pripravuje dražbu a preto dražobník navrhovateľky výzvou požiadal o vykonanie obhliadky ich nehnuteľnosti. Dražobník tiež doručil navrhovateľkám znalecký posudok k nehnuteľnostiam navrhovateľov, voči ktorému vyjadrili svoj písomný nesúhlas s hodnotením predmetu dražby, ako aj so samotným znaleckým posudkom. Dražobník písomne, na miestnom obecnom úrade, ako aj v tlačových médiách a na liste vlastníctva č. 446 oznámil dátum konania dražby na 13. 5. 2022. Dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok a o tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a podobne rozhodne súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Za takýchto okolností je neodkladné opatrenie jediným efektívnym prostriedkom na ochranu ohrozeného spotrebiteľa do času kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok. Navrhovateľky ďalej poukázali na zásadu, že nikto nemôže previesť na iného viac práv než sa má a je nepredstaviteľné, aby dražobník nezákonne prevádzal vlastnícke práva navrhovateľov v 1. a 2. rade na niekoho iného bez ich výslovného a preukázaného súhlasu. Konanie záložného veriteľa a dražobníka v súvislosti s výkonom záložného práva tak považujú za neoprávnené. Navrhovateľky podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože sa možno domnievať, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný. Záložný veriteľ má tisícky obdobných klientov (spotrebiteľov)

a všetkým dáva podpisovať svoje zmluvy tak, ako v prípade navrhovateľiek. Jedná sa pritom o texty zmluvy s charakterom vopred pripravenej typovej zmluvy, ktorú veriteľ opakovane uzatvára a používa vo vzťahu k neobmedzenému okruhu svojich spotrebiteľov, a preto je možné konštatovať, že sa nejedná o individuálne dojednané zmluvné podmienky. Tieto podmienky sú v rozpore so zákonom. Záložný veriteľ zámerne spracoval znenie textu zmluvy vo svoj prospech v neprospech spotrebiteľov, čím na seba zoberal zodpovednosť za svoje nezákonné konanie a svojim konaním dáva oprávnený dôvod k naliehavému právnemu záujmu na tejto právnej veci. V tejto veci sa prejavuje právnické barbarstvo záložného veriteľa voči spotrebiteľom. Zmluva s dodávateľom obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky a finančné nároky záložného veriteľa, ktoré sú nároky bez právneho titulu. Konanie záložného veriteľa v zmysle zmluvy považujú navrhovatelia za nekalé obchodné praktiky, ktoré sú zakázané. Navrhovateľky požiadali súd, aby s odbornou starostlivosťou posúdil toto klamlivé konanie záložného veriteľa, ako aj zákonné konanie dražobníka uvedené v tomto návrhu. Vzhľadom na uvedenú argumentáciu navrhli, aby súd ex offo podrobil predmetnú zmluvnú dokumentáciu súdnej kontrole a trval na preukázaní vzájomne vykonaných plnení medzi právnym predchodcom záložného veriteľa a navrhovateľkou v 1. rade a nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží záložnému veriteľovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva a následne cez záložného veriteľa dražobníkovi zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dražby nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľiek v 1. a 2. rade. Navrhovateľky nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili blížiacim sa termínom konania dražby (13. 5. 2022), z čoho vyplýva dôvodná obava, že záložný veriteľ svoje záložné právo vykoná napriek neplatnosti zmluvy o pôžičke a neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, a preto je potrebné, aby súd rýchlo zasiahol a neodkladným opatrením dočasne usporiadal pomery tak, že poskytne ochranu ohrozeným ústavným právam žalobcov a zakáže neprimeraný výkon záložnému veriteľovi, keďže hrozí dôvodná obava, že prípadným výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby dôjde k nezvratnému stavu v zmene vlastníckych vzťahov v dôsledku predaja sporných nehnuteľností tretej osobe v prebiehajúcej dobrovoľnej dražbe.

2. Na zistenie relevantného skutkového stavu súd vykonal dokazovanie na základe ktorého dospel k nasledovným skutkovým zisteniam.

3. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX, katastrálne územie X., okres Liptovský Mikuláš zo 14. 4. 2022 (č.l. 24 spisu sp. zn. : 21Csp/19/2022) vyplynulo, že vlastníkom nehnuteľností uvedených na tomto liste vlastníctva (pozemkov registra „C“ parc. č. 375/1, 375/2, 375/3, 375/4 a 376, ako aj stavby rodinného domu súp. č. XXX, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 375/1 a hospodárskej budovy bez súp. č., postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 373/2 je výlučne navrhovateľka v 1. rade v podiele 1/1. Z tohto listu vlastníctva súd tiež zistil, že navrhovateľka v 1. rade nadobudla predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy č. V 1394/2014 zo 14. 5. 2014, a že v časti „C: Ťarchy“ je zapísané záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam v prospech spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, a to na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. V 1393/2014 - pvz 100/14, ako aj poznámka o zmene záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 77/2020, Z 4340/2020, pvz 16/21.

4. Z (ex offo súdom podľa § 295 CSP obstaranej, zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. : 21C/41/2021, č. l. 17 a nasl.) zmluvy o úvere č. 0782846405 z 15. 4. 2014, uzatvorenej medzi právnym predchodcom záložného veriteľa (Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., IČO : 31335004, so sídlom Bajkalská 30, Bratislava a navrhovateľkami v 1. a 2. rade vyplynulo, že na preklopenie obdobia, kým dlžník splní všetky podmienky na pridelenie cieľovej sumy a poskytnutie stavebného úveru poskytne veriteľ dlžníkovi medziúver pod č. 0782846106 vo výške 33.300 eur, pričom pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok, ako aj všeobecných podmienok pre stavebné sporenie pre FO sa medziúver zúčtuje bez osobitnej dohody s nasporenou sumou na účte stavebného sporenia, čím sa medziúver zmení na stavebný úver pod č. 0782846405 vo výške cca. 19.557,43 eur. Dlžník sa zaviazal veriteľovi zaplatiť úverovú pohľadávku aj s jej príslušenstvom v lehote a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve ako aj dodržať aj ostatné podmienky obsiahnuté v tejto zmluve. Účastníci zmluvy si dojednali úrokovú sadzbu medziúveru vo zvýhodnenej sadzbe pre prvý rok vo výške 2,39 % ročne a úrokovú sadzbu medziúveru po uplynutí doby zvýhodnenia pre druhý až piaty rok vo výške 5,39 % ročne. Výška mesačnej splátky úrokov z medziúveru pre prvý rok bola stanovená v sume 66,33 eur a výška mesačnej splátky úrokov z medziúveru po uplynutí doby zvýhodnenia, t.j. pre druhý až piaty rok bola dojednaná v sume 149,58 eur, pričom splatnosť splátok úroku z medziúveru bola dojednaná k 15. dňu v mesiaci. Výška mesačného vkladu, ktorý bol povinný dlžník podľa zmluvy realizovať na účet zmluvy o stavebnom sporení bola dojednaná v sume 50,02 eur s tým, že splatnosť tohto vkladu je k 15. dňu v mesiaci a počet mesačných vkladov, ktoré je potrebné

uskutočniť na splnenie podmienky pridelenia cieľovej sumy bol stanovený číslom 239. Úroková sadzba stavebného úveru bola dojednaná vo výške 4,70% ročne a výška mesačnej splátky vrátane úrokov stavebného úveru v sume 199,60 eur, pričom splatnosť splátok stavebného úveru bola dojednaná k 15. dňu v mesiaci. Úroková sadzba úroku z omeškania z omeškaných splátok úrokov z medziúveru, ako aj úroková sadzba úroku z omeškania z omeškaných splátok stavebného úveru bola dojednaná maximálne vo výške ustanovenej podľa predpisov občianskeho práva v závislosti od aktuálnej výšky základnej úrokovej sadzby Q. S. X.. Za účelom zabezpečenia celkovej pohľadávky veriteľa bolo dojednané, že bude uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátna zmluva.

5. Zo zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnej zmluvy z 15.4.2014 (obstaranej súdom ex offo podľa § 295 CSP zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. : 21C/41/2021, č.l. 84 až 85 spisu a č.l. 87) mal súd preukázať, že právny predchodca záložného veriteľa (Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.) ako záložný veriteľ a N.. N. J., nar. XX. X. XXXX, bytom U. XXX/X, X., N.. T. J., nar. XX. X. XXXX, bytom X. XXX a L. J., nar. XX. X. XXXX, bytom X. XXX ako záložcovia uzatvorili zmluvu, predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplata pohľadávky a jej príslušenstva (istiny úveru spolu s úrokmi z omeškania a poplatkami a nákladmi a poplatkami súvisiacimi s realizáciou záložného práva a s vymáhaním pohľadávky) vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o stavebnom úvere, resp. zmluvy o úvere a stavebnom úvere, resp. zmluvy o mimoriadnom úvere a stavebnom medziúvere č. 0782846405 a 0782846106 z 15. 4. 2014, uzatvorenej medzi Prvou stavebnou sporiteľňou a.s. ako veriteľom a stavebným sporiteľom - dlžníkom (navrhovateľkou v 1. rade.) V tejto záložnej zmluve bolo tiež špecifikované, že výška úveru poskytnutého veriteľom predstavuje sumu 33.300 eur, pričom uvedení traja záložcovia prehlásili, že sú spoluvlastníkmi (každý z nich v rozsahu 1/3) nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, k.ú. X..

6. Z oznámenia o dražbe č. 26/2022 (na č.l. 13 až 16 spisu sp. zn. : 21Csp/19/2022) súd zistil, že spoločnosť U9, a.s. ako dražobník oprávnený na výkon dobrovoľných dražieb podľa zákona o dobrovoľných dražbách zverejnil na základe návrhu záložného veriteľa oznámenie o dražbe s dátumom konania 13. 5. 2022, ktorej predmetom majú byť nehnuteľnosti uvedené na LV č. XXX, k.ú. X.. Z tohto oznámenia tiež vyplynulo, že hodnota predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 26/2022, ktorý vypracoval N.. L. G., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, s dátumom vypracovania znaleckého posudku k 8. 3. 2022, vo výške 65.600 eur, ktorá suma mala podľa tohto oznámenia predstavovať súčasne aj najnižšie podanie.

7. Z oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru z 10. 4. 2018 (na č.l. 26 spisu sp. zn. : 21Csp/19/2022) vyplynulo, že právny predchodca záložného veriteľa (Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.) v tomto oznámení (adresovanom navrhovateľke v 1. rade) vyhlásil zosplatenie úveru zo zmluvy o úvere zo 4. 2. 2014.

8. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva z 25. 10. 2018 (ex offo obstaraného súdom podľa § 295 CSP zo spisu sp. zn. : 21C/41/2021, č.l. 40) súd zistil, že toto sa týka zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a v rámci nej zmluvy o stavebnom sporení č. 0782846405 a zmluvy o medziúvere č. 0782846196.

9. Z oznámenia právneho predchodcu záložného veriteľa (Prvej stavebnej sporiteľne a.s.) adresovaného navrhovateľke v 1. rade (ex offo obstaraného podľa § 295 CSP zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. : 21C/41/2021, č.l. 42) zase vyplynulo, že táto spoločnosť písomne vyhotovila svoje oznámenie (ako postupcu) pre navrhovateľku v 1. rade o postúpení pohľadávky v jej prípade, t.j. zo zmluvy o medziúvere č. 0782846106 v prospech záložného veriteľa (EOS KSI Slovensko, s.r.o.), a to na základe zmluvy o postúpení pohľadávok uzatvorenej 1. 10. 2020

10. Z časti 2 zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnej zmluvy z 15. 4. 2014 označenej ako „Mandátna zmluva“ (ex offo obstaranej súdom podľa § 295 CSP zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. : 21C/41/2021, č.l. 87) súd zistil, že záložcovia ako mandanti poverili a zároveň splnomocnili záložného veriteľa ako mandatára, aby na ich účet uskutočnil za odplatu 1 euro všetky úkony potrebné a nevyhnutné na výkon záložného práva podľa tejto zmluvy a aby v jeho mene urobil všetky úkony potrebné na prevod vlastníctva k predmetu záložného práva na tretiu osobu. Bolo tam tiež dojednané, že záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať túto mandátnu zmluvu počas trvania pohľadávky záložného veriteľa, a práva a povinnosti z tejto mandátnej zmluvy mali prejsť na dediča záložcu, resp. jeho právnych nástupcov.

11. Zistený skutkový stav súd posúdil predovšetkým podľa nasledovných právnych ustanovení.
12. Podľa § 324 ods. 2 Civilného sporového poriadku (zákona č. 160/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej len „CSP“) na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je vecne príslušný okresný súd.
13. Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.
14. Podľa § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, a musí byť z neho zrejmé akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.
15. Podľa § 328 ods. 1 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.
16. Podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.
17. Pri právnom posúdení skutkového stavu sa súd spravoval nasledovnými úvahami.
18. Vychádzajúc z upozornenia navrhovateľiek v 1. a 2. rade na predchádzajúce konania vedené na tunajšom súde (pod sp. zn. : 21C/41/2021 a pod sp. zn. : 5C/25/2021, ktorej veci bola potom pridelená sp. zn. : 4Csp/69/2021) súd dospel k záveru, že napriek značnej podobnosti skutkového základu predchádzajúcich dvoch vecí (návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia) s touto vecou tu nemožno hovoriť o existencii prekážky res iudicata (právoplatne rozhodnutej veci), ktorá by súd viedla k rozhodnutiu o zastavení tohto konania, pretože skutkový základ v predchádzajúcich dvoch veciach nebol úplne totožný so skutkovým základom v tejto veci, a to minimálne z dôvodu, že navrhovateľkám v 1. a 2. rade vždy hrozila iná (nová) dražba (s iným termínom.) Pre konštatovanie existencie prekážky res iudicata sa vyžaduje úplná totožnosť skutkového stavu (ako aj totožnosť strán, ktorá podmienka tu však bola splnená.)
19. Na úvod treba uviesť, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto veci bolo potrebné zamietnuť v časti týkajúcej sa navrhovateľky v 2. rade prednostne z dôvodu, že táto nebola aktívne vecne legitimovaná na podanie takéhoto návrhu, keďže nie je (spolu) vlastníčkou nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby v rámci výkonu záložného práva. Výlučnou vlastníčkou týchto nehnuteľností je totiž len navrhovateľka v 1. rade, a preto len jej svedčí aktívna vecná legitimácia v konaní o tomto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Keďže navrhovateľka v 2. rade nie je (spolu) vlastníkom týchto nehnuteľností nebudú jej vlastnícke pomery dražbou dotknuté, čím u nej nie je naplnený ani základný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP (potreba bezodkladnej úpravy pomerov navrhovateľky v 2. rade.) Nenariadením navrhovaného neodkladného opatrenia vo vzťahu k navrhovateľke v 2. rade by nemohlo dôjsť ku škode na majetku, pretože predmetné nehnuteľnosti nevlastní (viď aj uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. : 17Co/393/2016 zo 14. 9. 2016.)
20. Pre neosvedčenie jedného zo základných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP (potreby bezodkladnej úpravy pomerov) však súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (vo vzťahu k obidvom navrhovateľkám) aj v tej časti, v ktorej sa domáhali uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva formou priameho predaja predmetných nehnuteľností akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže a prenajatím nehnuteľností, nakoľko navrhovateľky v 1. a 2. rade nijako neosvedčili potrebu bezodkladnej úpravy ich pomerov v tomto smere, keďže (na rozdiel od predaja na dražbe) nepredložili žiaden dôkaz, ktorý by osvedčil, že by zo strany záložného veriteľa hrozili takéto formy výkonu záložného práva.

21. Vo vzťahu k tej časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorej sa navrhovateľky domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil záložnému veriteľovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe mal súd (z oznámenia o dražbe č. 26/2022) za osvedčené, že 13. 5. 2022 sa bude konať dražba nehnuteľností navrhovateľky v 1. rade, z čoho vyplynula existencia jedného z predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP (potreba bezodkladnej úpravy pomerov), keďže realizáciou tejto dražby by došlo k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam, čím tak navrhovateľke v 1. rade hrozí škoda.

22. Na vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (vo vzťahu k navrhovateľke v 1. rade a v časti týkajúcej sa uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva predajom na dražbe) však bolo súčasne potrebné osvedčiť aj existenciu ďalšieho nevyhnutného predpokladu pre nariadenie neodkladného opatrenia (ktorý nepriamo vyplýva z ust. § 326 ods. 1 CSP), a to predpokladu dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (nároku vo veci samej - určenie neplatnosti zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014), ku ktorého osvedčeniu však v tomto prípade nedošlo.

23. V rámci právneho posúdenia dôvodnosti a trvania nároku vo veci samej treba na úvod povedať, že navrhovateľky v 1. a 2. rade sa v rámci svojho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva, ku ktorému malo dôjsť na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 15. 4. 2014, ktorá zmluva slúžila na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o úvere č. 0782846405 z 15. 4. 2014 (týkajúcej sa medziúveru č. 0782846106 a stavebného úveru 0782846405) a vôbec sa netýkala zmluvy o úvere č. 0571661801 zo 4. 2. 2014, a nebolo tu tak možné v rámci skúmania dôvodnosti a trvania nároku vo veci samej posudzovať aj zmluvu o úvere zo 4. 2. 2014, z ktorej vyplývajúca pohľadávka nebola zabezpečená touto (a ani žiadnou inou) záložnou zmluvou. Z podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia jasne vyplynulo, že konanie vo veci samej sa malo týkať otázky určenia neplatnosti zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 (ako aj zmluvy o úvere zo 4. 2. 2014) a určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy z 15. 4. 2014.

24. K všeobecne formulovanej námietke navrhovateľiek v 1. a 2. rade, že zmluva o úvere z 15. 4. 2014 je adhézna (formulárová) a plná neprijateľných zmluvných podmienok, a preto absolútne neplatná, ktoré však navrhovateľky (okrem ďalej uvedených prípadov) bližšie nekonkretizovali tunajší súd uvádza, že ani po ex offo preskúmaní zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014 nezistil v nich žiadne neprijateľné zmluvné podmienky, resp. iné dôvody, ktoré by mali viesť k záveru o absolútnej neplatnosti týchto zmlúv.

25. Pokiaľ ide o konkrétnejšiu námietku navrhovateľiek, že treba považovať za absolútne neplatné (podľa § 39 Občianskeho zákonníka) také záložné zmluvy, na základe ktorých je všeobecná hodnota nehnuteľností, ku ktorým je zriadené záložné právo vyššia ako zabezpečená pohľadávka veriteľa, tunajší súd uvádza, že sa s týmto právnym názorom nemohol stotožniť, pretože samotná skutočnosť, že hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností prevyšuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky nemôže byť v rozpore so žiadnym zákonom a ani v rozpore s dobrými mravmi, a preto nemôže spôsobiť absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Zo žiadneho zákonného ustanovenia totiž nevyplýva zákaz dojednania záložného práva v prípade, ak hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností prevyšuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. Takéto dojednanie nemôže byť ani v rozpore s dobrými mravmi, pretože by bolo v rozpore so základným účelom záložného práva, ak by musela byť hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností nižšia ako výška zabezpečenej pohľadávky z úverovej zmluvy, pretože pre veriteľa by takéto zabezpečenie záväzku nemalo zmysel. Za absolútne neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka by tak bolo možné mať záložnú zmluvu len vtedy, ak by hodnota nehnuteľností, ku ktorým je zriadené záložné právo niekoľkonásobne prevyšovala hodnotu zabezpečenej pohľadávky. V tejto veci však bolo záložné právo zriadené (záložnou zmluvou z 15. 4. 2020) na zabezpečenie pohľadávky z úverovej zmluvy z 15. 4. 2014, na základe ktorej bol navrhovateľkám poskytnutý medziúver vo výške 33.300 eur (zabezpečená pohľadávka.) Navrhovateľky v 1. a 2. rade pritom neosvedčili hodnotu nehnuteľností, ku ktorým bolo zriadené záložné právo v čase uzatvorenia záložnej zmluvy z 15. 4. 2014, ale až k 8. 3. 2022, ku ktorému dňu boli podľa znaleckého posudku znalca N. L. G. č. 26/2022 (viď oznámenie o dražbe) ohodnotené predmetné nehnuteľnosti na sumu 65.600 eur. Nejde teda o cenu nehnuteľností v čase uzatvorenia záložnej zmluvy z 15. 4. 2014, a preto je porovnávanie hodnoty nehnuteľností a výšky pohľadávky v tomto období (pre posúdenie platnosti záložnej zmluvy podľa § 39

OZ) nemožné. Navrhovateľky teda neosvedčili záver, že cena zabezpečujúcich nehnuteľností bola v čase uzavretia posudzovanej záložnej zmluvy viacnásobne vyššia ako výška zabezpečenej pohľadávky. Navyše vzhľadom na všeobecný prudký nárast cien nehnuteľností v posledných rokoch sa možno dôvodne domnievať, že hodnota založených nehnuteľností bola v čase podpisu záložnej zmluvy z 15. 4. 2014 podstatne nižšia ako 8. 3. 2022 (ku ktorému dňu bola odhadnutá na 65.600 eur), a preto nemožno ani len uvažovať o mnohonásobnom prevýšení hodnoty zabezpečujúcich nehnuteľností v pomere k hodnote záložným právom zabezpečenej pohľadávky v čase uzavretia záložnej zmluvy. Právny názor navrhovateľiek v 1. a 2. rade o neplatnosti záložnej zmluvy z dôvodu, že všeobecná hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností prevyšuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o úvere pritom nevyplýva ani z rozhodnutí najvyššieho súdu, na ktoré v tejto súvislosti navrhovateľky poukazovali (sp. zn. : 6Sžo/258/2009, sp. zn. : 6Sžo/358/2009 a sp. zn. : 5Cdo/57/2011.)

26. Za nedôvodnú súd považoval námietku navrhovateľiek týkajúcu sa ich označenia v zmluve o úver z 15. 4. 2014 ako „dlžníkov“, nakoľko toto označenie je v úverových zmluvách obvyklé a bolo na mieste, keďže už vtedy bolo zrejmé, že ak sa im má na základe tejto zmluvy poskytnúť úver budú povinní minimálne istinu tohto úveru vrátiť.

27. Súd sa tiež nemohol stotožniť s námietkou navrhovateľiek, že v záložnej zmluve záložcovia (právni predchodcovia navrhovateľiek v 1. a 2. rade) splnomocnili právneho predchodcu záložného veriteľa na nedovolené a nemorálne konanie s tým, že záložný veriteľ môže vystupovať ako zástupca záložcov bez ohľadu na existenciu rozporu v záujmoch, pretože aj keby bolo toto splnomocnenie obsiahnuté v časti 2 („Mandátna zmluva“) záložnej zmluvy z 15. 4. 2014 vyhodnotené ako neplatné (čo súd už z dôvodu hospodárnosti neskúmal) bol by záložný veriteľ aj bez tohto dojednaní (v zmysle § 151a Občianskeho zákonníka) oprávnený uspokojiť svoju záložným právom zabezpečenú pohľadávku. Uvedené splnomocnenie bolo teda v podstate len akýmsi nadbytočným dojednaním, a preto ani jeho prípadná absolútna neplatnosť nemôže byť dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa záložnému veriteľovi uloží povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva.

28. Pokiaľ sa navrhovateľky v 1. a 2. rade dovolávali uplatnenia ust. § 33b ods. 3 Občianskeho zákonníka podľa ktorého sa splnomocniteľ nemôže platne vzdať práva plnomocenstvo kedykoľvek odvolať, poukazujúc pritom na ustanovenie záložnej zmluvy v časti 2 („Mandátna zmluva“), kde bolo dojednané, že záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať túto mandátnu zmluvu počas trvania pohľadávky záložného veriteľa, súd poukazuje na vyššie uvedenú právnu argumentáciu týkajúcu sa (prípadnej) absolútnej neplatnosti splnomocnenia obsiahnutého v tejto časti záložnej zmluvy, teda že ani prípadná neplatnosť tohto splnomocnenia by nemala vplyv na možnosť záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky výkonom záložného práva na základe ust. § 151a Občianskeho zákonníka.

29. Súd sa stotožnil s právnym názorom navrhovateľiek v 1. a 2. rade, že pri uzatváraní zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014 vystupovali právni predchodcovia navrhovateľiek ako spotrebiteľia a právny predchodca záložného veriteľa ako dodávateľ, pričom v súlade s § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1. 5. 2014, ktoré znenie sa v zmysle ustálenej judikatúry od jeho účinnosti vzťahuje aj na právne vzťahy založené pred týmto dňom - viď aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. : 3MCdo/12/2014, ako aj sp. zn. : 8MCdo/13/2014) je v tejto veci potrebné prednostne použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka aj keby sa inak mali použiť normy obchodného práva.

30. Pokiaľ ide o námietku navrhovateľiek poukazujúcu na zmätočné a neprehľadné označenie zmluvy o úvere z 15. 4. 2014, tunajší súd uvádza, že oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru z 10. 8. 2018, v ktorom sa malo uvádzať nesprávne číslo zmluvy sa týka zosplatnenia úveru zo zmluvy o úvere zo 4. 2. 2014, avšak (ako už bolo uvedené) súd sa nemohol zaoberať touto zmluvou o úvere, pretože záložná zmluva z 15. 4. 2014 zabezpečovala len pohľadávku zo zmluvy o úvere z 15. 4. 2014, a nie aj zo zmluvy o úvere zo 4. 2. 2014. A pokiaľ sa v oznámení o začatí výkonu záložného práva z 25. 10. 2018 uvádza aj zmluva o medziúvere č. 0782846106 a zmluva o stavebnom sporení č. 0782846405, sú tieto čísla zmlúv v súlade s obsahom zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnej zmluvy z 15. 4. 2014, v ktorej sa výslovne uvádzajú tieto čísla zmlúv (o medziúvere a stavebnom úvere.) Súd preto nemal za dôvodnú ani túto námietku navrhovateľiek, ktorá smerovala k záveru, že záložný veriteľ, resp. jeho právny predchodca mal zámerne vytvoriť zmätok, ktorý by viedol k neprehľadnosti týchto zmlúv a tým k ich neplatnosti.

31. K argumentácii navrhovateliek v 1. a 2. rade týkajúcej sa naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti úverovej zmluvy a záložnej zmluvy súd uvádza, že žaloby (vo veci samej) o určenie neplatnosti zmlúv sú žalobami podľa § 137 písm. d) CSP, t.j. žalobami o určenie právnej skutočnosti, pričom základnou podmienkou pre prípustnosť takýchto žalôb je to, že možnosť takejto žaloby vyplýva z osobitného predpisu, a teda nie je podmienkou existencia naliehavého právneho záujmu. Existencia naliehavého právneho záujmu prichádza do úvahy iba pri žalobe o určenie, či tu právo je alebo nie je (podľa § 137 písm. c) CSP), o ktorú sa v tomto prípade nebude jednať, a preto bola argumentácia navrhovateliek o existencii naliehavého právneho záujmu zbytočná. Pokiaľ ide o žalobný petit (vo veci samej), ktorý mal spočívať v určení neplatnosti zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014, tak podmienku prípustnosti tejto žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CPS mal súd za založenú ust. § 298 CSP, z ktorého vyplýva aj prípustnosť domáhať sa určenia neplatnosti spotrebiteľskej zmluvy.

32. Pokiaľ ide o námietku navrhovateliek, že v rámci doručeného prehlásenia o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú záložný veriteľ navrhuje výkon záložného práva, z 13. 4. 2021 chýba presný výpočet istiny, ako aj splatných úrokov a poplatkov, ktoré sumy sú uvedené v tomto prehlásení, čím malo dôjsť k porušeniu ust. § 7 ods. 2 a § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách (aj s poukazom na citovaný výklad právnej vedy k týmto ustanoveniam týkajúci sa určitosti a jasnosti právnych úkonov), súd (bez toho, aby sa z dôvodu hospodárnosti konania nejako vyjadroval k tejto argumentácii) uvádza, že tento právny názor nemá žiadnu relevanciu z hľadiska predmetu sporu vo veci samej, ktorý vyplýva z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (sporu o určenie neplatnosti úverovej zmluvy z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014), pretože aj v prípade konštatovania takéhoto nedostatku prehlásenia by nebolo možné urobiť záver o (absolútnej) neplatnosti uvedenej úverovej zmluvy a záložnej zmluvy, keďže by šlo o okolnosť, ktorá nastala až po uzatvorení týchto zmlúv a týkala by sa len procesu výkonu záložného práva. A keďže táto argumentácia nemá význam z hľadiska konania vo veci samej (ako jedného z predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia), nemohla mať potom význam ani z hľadiska posudzovania dôvodnosti podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Takýto nedostatok by bolo možné eventuálne hodnotiť v rámci konania o neplatnosť dražby, nie však v tomto konaní, pretože odôvodniť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uložiť povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva len z dôvodu, že prebiehajúci výkon záložného práva nie je správny nie je možné.

33. Súd tiež považoval z hľadiska tohto konania za irelevantnú námietku navrhovateliek, že záložný veriteľ, resp. jeho právny predchodca im neoznamoval v priebehu trvania ich právneho vzťahu informácie o vzájomných finančných plneniach. Uvedená okolnosť totiž nemôže mať z hľadiska predmetu konania vo veci samej, s ktorým súvisí návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (konanie o určenie neplatnosti úverovej zmluvy a záložnej zmluvy) takisto žiaden význam, keďže ide o okolnosť, ktorá mala nastať až po uzavretí týchto zmlúv. Relevancia týchto eventuálnych skutočností by mohla byť posudzovaná v rámci konania, na základe ktorého by sa záložný veriteľ domáhal plnenia na základe tejto úverovej zmluvy, resp. v rámci konania o neplatnosť dražby (pokiaľ k tomu došlo v procese výkonu záložného práva dražbou), nie však v tomto konaní.

34. Pokiaľ ide o argumentáciu navrhovateliek v 1. a 2. rade, že zmluva o zriadení záložného práva z 15. 4. 2014 nebola podpísaná navrhovateľkami v 1. a 2. rade, ale cudzími osobami bez vzťahu k sporovej veci a záložnému veriteľovi, resp. jeho právnomu predchodcovi, poukazujúc pritom na to, že spotrebiteľ podľa § 5a ods. 4 zákona č. 252/2007 Z.z. - o ochrane spotrebiteľov nemôže splnomocniť inú osobu na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní, súd predovšetkým uvádza, že v danom prípade síce zmluvu o zriadení záložného práva a mandátnu zmluvu z 15. 4. 2014 s právnym predchodcom záložného veriteľa (Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s.) uzatvorili ako záložcovia tretie osoby (N.. N. J., N.. T. J. H. L. J.), avšak učinili tak za účelom zabezpečenia pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o úvere z 15. 4. 2014, uzatvorenej medzi navrhovateľkami v 1. a 2. rade a právnym predchodcom záložného veriteľa, a preto nie je možné uvažovať o tom, že tieto osoby nemajú žiaden vzťah k spornej veci. Tieto tretie osoby totiž boli v čase uzatvorenia záložnej zmluvy z 15. 4. 2014 (ako to aj vyplýva z jej obsahu, kde to výslovne prehlásili) vlastníkami predmetných nehnuteľností, ktoré neskôr (14. 5. 2014) nadobudla navrhovateľka v 1. rade (ako to vyplýva z priloženého výpisu z listu vlastníctva.) Navrhovateľka v 1. rade je tak právnou zástupkyňou týchto záložcov, a preto nie je pravdivé tvrdenie navrhovateliek, že tu došlo k splnomocneniu týchto tretích osôb (zo strany navrhovateliek) na uzatvorenie záložnej

zmluvy z 15. 4. 2014, ktoré by malo byť podľa § 5a ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. - o ochrane spotrebiteľa neprípustné. Navyše toto ustanovenie (§ 5a ods. 4) bolo zakomponované do zákona o ochrane spotrebiteľa s účinnosťou od 1. 5. 2014, avšak záložná zmluva a aj zmluva o úvere, ktorá mala podľa navrhovateľiek obsahovať takéto splnomocnenie, boli z 15. 4. 2014. Preto ak by aj takéto splnomocnenie bolo obsiahnuté v zmluve o úvere z 15. 4. 2014 nebolo by ho možné aplikovať, a to ani pri prihliadnutí na obsah prechodného ustanovenia (§ 29b zákona o ochrane spotrebiteľa), v ktorom sa uvádza, že ustanovením § 5a ods. 4 sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. 5. 2014, za súčasného dodatku, že vznik týchto právnych vzťahov (vzniknutých pred 1. 5. 2014) sa však posudzuje podľa predpisov účinných do 30. 4. 2014. Otázka platného vzniku tohto splnomocnenia by sa tak posudzovala podľa znenia zákona, kedy sa § 5a ods. 4 v zákona o ochrane spotrebiteľa nenachádzal a takéto splnomocnenie nebolo vylúčené.

35. Pokiaľ ide o námietky navrhovateľiek v 1. v 2. rade týkajúce sa nedostatkov v rámci dražobných aktivít záložného veriteľa, keď poukazovali na to, že voči dražbe dali písomný odpor, vyjadrili písomný nesúhlas so znaleckým posudkom k oceneným nehnuteľnostiam a pod., išlo o okolnosti, ktoré by mohli mať eventuálne význam v rámci konania o žalobe o neplatnosť dražby, nie však v rámci tohto konania o nariadenie neodkladného opatrenia, v rámci ktorého súd (ako jeden z predpokladov) posudzoval dôvodnosť a trvanie nároku vo veci samej (vo veci určenia neplatnosti zmluvy o úvere z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014), na ktorý nemohli mať vplyv skutočnosti, ku ktorým malo dôjsť po ich uzavretí a týkali sa len procesu výkonu záložného práva. Odôvodniť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uložiť povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva len z dôvodu, že prebiehajúci výkon záložného práva nie je správny nie je možné.

36. Súd takisto nezistil žiadne nekalé obchodné praktiky, ktoré by mali viesť k záveru o neplatnosti zmluvy o úvere z 15. 4. 2014, či záložnej zmluvy z 15. 4. 2014.

37. K argumentácii navrhovateľiek v 1. a 2. rade, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je vo svojej podstate protiústavný, keď poukazovali na to, že dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok, súd uvádza, že prípustnosť tohto inštitútu jednoznačne vyplýva z § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom doteraz nebola spochybnená ani judikatúrou najvyšších súdnych autorít SR, a dodáva, že zákonnosť výkonu záložného práva dražbou v skutočnosti podlieha súdnej kontrole, pretože osoby, ktoré tvrdia, že boli v dôsledku porušenia zákona dražbou dotknuté na svojich právach môžu vždy požiadať súd, aby určil podľa § 22 zákona č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov neplatnosť dražby, a teda okolnosť, že dochádza k výkonu záložného práva samotným veriteľom ešte neznamená, že zákonnosť postupu pri dražbe nie je preskúmateľná súdom ako to uvádzali navrhovateľky. V dobrovoľnej dražbe ide o štandardný a všeobecne akceptovaný prostriedok zabezpečenia záväzku, ktorý výslovne pripúšťa zákon v § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, o ktorého súlade s ústavou nemá tunajší súd pochybnosti. Právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv takouto formou nie je ani v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ktorá vyplýva z úijného práva, pretože príslušná slovenská právna úprava (vyššie uvedeným spôsobom) umožňuje zabezpečenie ochrany práv spotrebiteľa, resp. ju prakticky neznesť, či nadmerne nesťažuje (viď aj rozhodnutie Súdného dvora EÚ vo veci Kušionová proti SMART CAPITAL, a.s., C-34/13).

38. Vzhľadom na vyššie uvedené preto súd aj bez výsluchu a bez vyjadrenia ostatných účastníkov konania a bez nariadenia pojednávania podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z 18. 4. 2022, doručený na tunajší súd 19. 4. 2022 je potrebné podľa § 328 ods. 1 CSP zamietnuť.

39. Len na okraj (v súvislosti s vykonaným dokazovaním) tunajší súd považuje za potrebné vysvetliť, že napriek tomu, že navrhovateľky v 1. a 2. rade nepriložili ku svojmu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto veci niektoré relevantné dokumenty (vrátane úverovej zmluvy z 15. 4. 2014 a záložnej zmluvy z 15. 4. 2014), hoci v texte návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvádzali, že ich k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia prikladajú, tak keďže išlo o svojou povahou spotrebiteľský spor podľa § 290 a nasl. CSP súd aplikujúc ustanovenie § 295 CSP zabezpečil tieto chýbajúce listinné dôkazy ex offa, a to zo spisu, ktorý je tunajšiemu súdu známy z jeho úradnej činnosti sp. zn. : 21C/41/2021, kde sa tieto chýbajúce listinné dôkazy nachádzali, a preto nezamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z tohto dôvodu.

40. Porovnajúc petit navrhovaného neodkladného opatrenia s výrokovou časťou tohto uznesenia súd dospel k záveru, že plne úspešným účastníkom tohto konania je záložný veriteľ, ktorý by tak mal mať podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP voči navrhovateľkám v 1. a 2.rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, avšak keďže súd mal za preukázané, že záložnému veriteľovi v tomto konaní nemohli vzniknúť žiadne trovy, keďže doteraz nemal vedomosť o tomto konaní, súd podľa § 262 ods. 1 CSP rozhodol, že záložný veriteľ nemá nárok na náhradu trov tohto konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Liptovský Mikuláš, o ktorom odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Žiline.

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.)

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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 predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.