

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 28C/293/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115219396
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Farkašová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8115219396.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Evou Farkašovou v právnej veci žalobcov: 1/ D. N., P. XX.XX.XXXX, Y. O. XXX, X/ O. N., P. XX.XX.XXXX, Y. O. XXX, obaja právne zastúpení: JUDr. Igorom Šafrankom, advokátom, so sídlom Sov. hrdinov 163/66, Svidník, proti žalovaným: 1/ Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom v Bratislave, Mlynské nivy 1, právne zastúpená advokátskou kanceláriou ČERNEJOVÁ & HRBEK, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Kýčerského 7, IČO: 36 857 513 a 2/ Dražby a aukcie, s.r.o., IČO: 36 751 642, so sídlom v Martine, Flámska 9783/1, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Marek Hic, s.r.o., so sídlom v Martine, P.O. Hviezdoslava 10625/23B, IČO: 36 865 036, v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou,

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n í zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V. XXXXX-XX uzavretej dňa XX.X.XXXX, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. O., adresa: O. XXX, Y. Č.. X, E. X, J. Č.. XXX, v bytovom dome súpisné číslo XXX, stavba na parcele C KN č. XXX a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XX/XXXX, vklad povolený Správou katastra Prešov pod V XXXX/XX,

II. žalobcovia m a j ú nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou zo dňa 21.07.2015 domáhali o zdržanie sa výkonu záložného práva a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou.

2. Žalovaní so žalobou nesúhlasili.

3. Súd vo veci vydal predbežné opatrenie dňa 17.08.2015, ktorým súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX kat. úz. Lemešany až do právoplatného skončenia vo veci samej. Predbežné opatrenie sa stalo právoplatným 11.09.2015.

4. Rozsudkom Okresného súdu Prešov zo dňa 16.XX.XXXX, Č.. U.. XXC/XXX/XXXX-XXX súd návrh zamietol a rozhodol, že o trovách konania rozhodne súd osobitným uznesením po právoplatnosti vo veci samej.

5. Voči uvedenému rozsudku podali žalobcovia odvolanie, o ktorom Krajský súd v Prešove rozsudkom zo dňa 27.07.2017, č. k. 6Co/151/2016-169 rozhodol tak, že zrušil rozsudok a vec sa vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keďže prvoinštančný súd nedostatočne zistil skutkový stav, jeho rozhodnutie je nepreskúmateľné a v rozpore so zásadami spravodlivého súdneho procesu

(čl. 46 Ústavy SR, čl. 45 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv). Tým odňal stranám sporu právo konať pred súdom. Ďalej je potrebné skúmať rozhodné okolnosti ako v konaní o zaplatenie peňažného dlhu a taktiež z rozhodnutia nevyplývalo, že by sa súd prvej inštancie zaoberal otázkou proporcionality výkonu dobrovoľnej dražby. Okrem iného je nevyhnutné zistiť, z čoho pozostáva pohľadávka vrátane jej príslušenstva. Rozsudok nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 27.09.2017.

6. Súd nariadil a vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, výsluchom účastníkov konania a zistil tento skutkový stav:

7. Žalobcovia opreli žalobu o skutočnosť, že uzavreli so žalovaným v 1. rade zmluvu o poskytnutí spotrebiteľského úveru „HypoPôžička“ č. S. XXXXX-XX. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru vo výške 200.000,- Sk a následne poskytnutie úveru vo výške 7.100,- Sk, teda celková výška bola 207.100,- Sk (6.874,46 €). Na zabezpečenie tejto úverovej zmluvy bola uzatvorená XX.XX.XXXX zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V. XXXXX-XX. Predmetom tohto záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1024 kat. úz. O., adresa O. č. d. XXX, byt číslo X, poschodie X, vchod číslo XXX, v bytovom dome súpisné číslo XXX, stavba na parcele C KN číslo 139 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 60/1119.

8. Žalobcovia v žalobe poukázali na to, že zmluvu splácali a to až do roku 2013, kedy ich dostihli finančné problémy. Žalovaný listom zo dňa 07.08.2013 vyhlásil splatnosť úveru s tým, že výška pohľadávky je 6.292,63 € a oznámil im aj začatie realizácie záložného práva. Žalobcovia poukazovali, že z predmetného úveru uhradili 5.000,- €, neuhradili ešte sumu 1.530,- €, ale po oznámení začatia výkonu záložného práva im oznámili dlh 15.000,- €. V predmetnom rodinnom dome bývajú oni s plnoletým synom a je to ich jediné bývanie. V žalobe poukazovali na to, že inštitút dobrovoľnej dražby zasahuje do práva vlastníť majetok s dosahom práva na obydlie. Preto považujú výkon tohto záložného práva za neprijateľný.

9. Žalobcovia na pojednávaní dňa 16.03.2016 potvrdili, že uzavreli zmluvu s VÚB bankou a to HypoPôžičku na rekonštrukciu bytu. Najprv boli splátky 108,- € mesačne, dlho ten úver aj riadne splácali, ale potom prišli o prácu. Od januára 2016 vycestovali obaja za prácou do Čiech, zatiaľ s bankou nerokovali, čakali ako skončí tento súd. Poukazovali na to, že dlh tam nebol už veľký, ale potom prišiel papier na nejakých 15.000,- € a to sa im zdalo neprimerané. Od podania tejto žaloby neriešili s bankou túto situáciu.

10. Žalovaní so žalobou nesúhlasili. Žalovaný v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 07.09.2015 upriamil pozornosť na viaceré skutočnosti. V prvom rade na to, že žalobcovia uzatvorili v roku 2007 zmluvu o poskytnutí úveru „HypoPôžička“ a uvedený úver sa zaviazali splatiť 240-timi mesačnými splátkami. Zároveň bola uzavretá aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti tak, ako je uvedená v žalobnom návrhu. Žalobcovia však úver riadne a včas nesplácali. Žalovaný v 1. rade poukazoval ďalej na skutočnosť, že žalobcovia sa svojim návrhom snažia dosiahnuť neobmedzený a všeobecný zákaz výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, avšak opomínajú, že tento spôsob si písomne dohodli so žalovaným v 1. rade v záložnej zmluve, a že táto zmluva je plne v súlade s kogentnými ustanoveniami právnych predpisov platnými v Slovenskej republike. Taktiež žalobcovia vo svojom návrhu opomínajú skutočnosť, že k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nakoniec došlo na základe dlhodobého porušovania podmienok dohodnutých v zmluve o úvere zo strany žalobcov, ktorí si svoje povinnosti neplnili.

11. K argumentácii nesúladu právnej úpravy výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou s Ústavou SR a Európskym právom žalovaný v 1. rade zásadne nesúhlasil. Poukazoval na to, že Slovenská republika za účelom zvýšenia ochrany spotrebiteľa posudzovala okrem iného aj otázku spôsobu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Novela Občianskeho zákonníka určila spôsob výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou ako prípustný pre uspokojenie pohľadávky zo spotrebiteľskej zmluvy. Toto ustanovenie bolo novelizované až niekoľko rokov po vzniku zmluvného vzťahu medzi účastníkmi, avšak v kontexte vývoja spotrebiteľskej legislatívy je táto vedomosť nepochybne významná. Zákonodarca umožňuje realizáciu záložného práva týmto spôsobom aj pri zvýšenej ochrane spotrebiteľa. Žalovaný v 1. rade ďalej poukazoval na to, že výkon záložného práva nie je v rozpore s európskymi predpismi na ochranu spotrebiteľa a navrhoval žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

12. V písomnom vyjadrení žalovaného v 2. rade žalovaný v 2. rade sa argumentačne pripojil k vyjadreniu žalovaného v 1. rade. Zároveň namietal svoju pasívnu legitímáciu v danej veci. Poukazoval pritom na rozhodovaciu prax aj NS SR, ktorý uvádza, že aby sa niekto stal účastníkom konania netreba, aby bol účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide. Stačí, ak podá žalobu, alebo aby bola proti nemu podaná žaloba, či však bude odporca v spore úspešný záleží od toho, či je účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Má teda za to, že voči žalovanému v 2. rade je tu nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, pretože nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v konaní ide. Žalovaný v 2. rade nie je účastníkom záložnej zmluvy, nie je záložným veriteľom a nemôže byť v tomto konaní pasívne legitimovaný.

13. Žalovaní v 1. a 2. rade založili do spisu rozhodnutie jednak Okresného súdu v Prešove v obdobnej veci, rozhodnutie Okresného súdu v Liptovskom Mikuláši, Žiari an Hronom a Krajského súdu v Žiline ako podporu svojich právnych argumentov.

14. Žalobcovia predložili zmluvu o poskytnutí úveru „HypoPôžička“ č. S. XXXXXX-XX zo dňa XX.XX.XXXX a zmluvu o zriadení záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX č. V. XXXXX-XX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti žalobcov zapísané na LV č. XXXX kat. úz. Lemešany, adresa O. č. d. XXX, byt číslo X, poschodie X, vchod číslo XXX, v bytovom dome súpisné číslo XXX, stavba na parcele C KN číslo XXX a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XX/XXXX.

15. Podaním zo dňa 06.03.2018 žalovaný v 1. rade v zmysle uznesenia Krajského súdu v Prešove zo dňa 27.07.2017 sp. zn. 6Co/151/2016 uviedol, že pohľadávka vrátane príslušenstva zo zmluvy o úvere č. S. XXXXX-XX pozostáva ku dňu 19.02.2018 z: nesplateného zostatku istiny vo výške 5.627,29 €, splatného úroku vo výške 1.759,84 € a splatného poistného vo výške 147,34 €, t. j. spolu z predmetnej úverovej zmluvy sú žalobcovia povinní splatiť ku dňu 19.02.2018 sumu 7.535,61 €. Pohľadávka žalovaného v 1. rade ako veriteľa voči žalobcom ako dlžníkom zo zmluvy o úvere č. S. XXXXX-XX pozostáva ku dňu 19.2.2018 z: nesplateného zostatku istiny vo výške 2.937,96 €, splatného úroku vo výške 1.176,88 € a splatného poistného vo výške 94,50 €, t. j. spolu z predmetnej úverovej zmluvy sú žalobcovia povinní splatiť ku dňu 19.02.2018 sumu 4.209,34 €.

16. Žalobcovia na pojednávaní dňa 23.04.2018 uviedli, že žalovaný v 1. rade špecifikoval predmetné pohľadávky, avšak nie je uvedené, koľko zaplatili žalobcovia, alebo ako sa zarátavali platby. Z toho teda nie je možné zistiť, aká je skutočná výška istiny vychádzajúc z toho, že žalobcovia zaplatili 1.530 € po oznámení o vykonaní dražby a okolo 5.000 € ešte predtým splátkami na úver, pričom poskytnutá suma bola 6.638 €, rozdiel medzi týmito sumami je iba 108 € na istine. Žalobcovia neuznávajú ako istinu úveru sumu 7.100,- Sk, keďže ide o určitý poplatok za poskytnutie úveru, čo už ako neprijateľnú zmluvnú podmienku, resp. ako sumu, ktorá nie je istinou definoval KS v rozhodnutí sp. zn. 8Co/24/2017 z 20.02.2018, preto túto sumu nepovažujú za istinu úveru. Ďalej celkovo k pohľadávke žalovaného, táto už je aj premlčaná, pretože 07.08.2013 žalovaný v 1. rade zosplatnil tento úver. Žalovaný v 1. rade chce vykonať dražbu na základe dvoch zmlúv o úvere, avšak zmluva o záložnom práve je uzavretá len v súvislosti so zmluvou z 15.05.2007. Z toho vyplýva, že nie je možné vykonať dražbu, resp. uspokojiť pohľadávku zo zmluvy, ktorá je neskoršie uzatvorená, keďže na túto sa zmluva o záložnom práve nevzťahuje. Z toho teda vyplýva, že istina a úroky, resp. poistné, ktoré tvorí celkovú pohľadávku je v celkovej výške okolo 2.000 €. Vzhľadom na to, že nie je možné zistiť, ako sa zarátavali platby, keďže toto neuviedol žalovaný v 1. rade, ide o reálny dlh okolo 2.000 €, je vzhľadom na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je vo výške 18.000 € absolútne neprimerané vykonávať takúto dražbu.

17. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 23.04.2018 uviedol, že podľa § 151 písm. j) Občianskeho zákonníka, kedy ak by aj mala byť pohľadávka prípadne premlčaná, tak je možné vykonávať záložné právo aj na premlčanú pohľadávku. Celkovo boli zabezpečené prostriedky v sume takmer 12.000 €, zatiaľ čo hodnota nehnuteľnosti bola stanovená zhruba na hranicu 16.000 €. Existencia dvoch záložných práv vyplýva aj z výpisu z LV č. 1024 pre okres Prešov, obec Lemešany, kat. úz. Lemešany, z ktorého vyplýva, že v prospech žalovaného sú zriadené dve záložné práva na nehnuteľnosť.

18. Žalobcovia na pojednávaní dňa 24.09.2018 uviedli, že podľa ustanovenia § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého nemožno dražiť nehnuteľnosť, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 €. V danom prípade sa zabezpečovala pohľadávka zo zmluvy o poskytnutí

úveru hypopôžička z 15.05.2007, pričom v danom prípade predstavovala istina úveru sumu 200.000,- Sk, v prepočte 6.638,78 € ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, teda k 03.10.2014 uhradili žalobcovia sumu 5.432,26 €. Vychádzali z prehľadu splátok, ktorý predložil právny zástupca žalovaného v 1. rade. Následne ešte žalobcovia zaplatili sumu 800 €. Teda v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva predstavovala pohľadávka sumu 1.206,52 €, teda nie je možné pristúpiť k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, keďže hodnota pohľadávky neprevyšuje sumu 2.000 €. Rovnako právny zástupca žalovaného v 1. rade nepredložil záložnú zmluvu k zmluve o poskytnutí úveru z 05.09.2007. Predmetná zmluva o poskytnutí úveru z 15.05.2007 obsahuje neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorou je čiastka B úveru, podľa ktorej mali žalobcovia zaplatiť žalovanému, čiže spoločnosti Consumer Finance Holding poplatok bez bližšej špecifikácie, za aké úkony tento poplatok platiť majú, pričom žiadne protiplnenie za tento poplatok neobdržali, a teda v predmetnom prípade by tak mohol žalovaný získať prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj plnenie z neprijateľnej zmluvnej podmienky.

19. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 24.09.2018 uviedol, že pohľadávka zo zmluvy č. 11920-07 je zabezpečená, táto zabezpečuje aj druhú pohľadávku, ktorá vznikla zo zmluvy č. 1428. Záložná zmluva, ktorá je dotknutá v konaní, a ktorá bola čo do fyzického uzavretia uzavretá iba vo väzbe na tú hypopôžičkovú zmluvu č. 11920, tak táto zabezpečovala aj budúce záväzky z prípadných úverových zmlúv, ktoré boli uzavreté. V takomto prípade tá zmluva č. U14285 bola uzavretá neskôr a tiež spadá do kategórie zmlúv, ktoré podliehajú v prípade neplnenia tam dohodnutých splátok možnosti výkonu záložného práva. Čo sa týka predloženia súdom dopytovaných započítaní jednotlivých úhrad, tak toto zo strany klienta nebolo možné vyhotoviť, na koľko sa jedná o zmluvy uzavreté ešte v roku 2007 a systémovo to jednoducho nie je možné. Nebolo preukázané to, že by ktorákolvek z tých dvoch úverových zmlúv, či už tá riadne zabezpečená alebo tá zabezpečená sekundárne bola bezúročná a bezpoplatková, alebo že by z ktorejkoľvek z nich nemalo patriť veriteľovi právo na odplatu za reálne poskytnuté peňažné prostriedky. Za tohto stavu nie je priestor na poklady na použitie ustanovenia § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko sa nejedná o pohľadávku, ktorá by bola menšia ako 2.000 €. Ak by žalovaný v 1. rade aj vychádzali z predpokladu, že suma, ktorá je dlžná 1.206,52 €, tak žalobcovia nepreukazujú, že túto sumu splácajú a teda aj naďalej ostávajú v statuse dlžníkov.

20. Podľa vyjadrenia žalobcov dlh splácajú, začali platiť opätovne, majú nanovo zaplatených 1.050 € od máji 2018 a posledná splátka v auguste 2018.

21. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd právne uzatvára:

22. Podľa § 497 Obchodného zákonníka, zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

23. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

24. Podľa § 151b ods. 1, 2, 3, 4 Občianskeho zákonníka, Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. Záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivito, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.

25. Podľa § 151c ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku ako aj peňažnú pohľadávku ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od plnenia podmienky. Záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zabezpečenej pohľadávky.

26. Podľa § 151j Občianskeho zákonníka Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, 3e) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, 3f) ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

27. Podľa § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného od 1.6.2014, dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur

28. Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

29. Podľa § 52 ods.2 Občianskeho zákonníka ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

30. Podľa § 52 ods.3 Občianskeho zákonníka dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

31. Podľa § 52 ods.4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

32. Podľa 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, spotrebiteľským úverom nie sú: úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov.

33. Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.6.2014, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

34. Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov Nekalé obchodné praktiky sú zakázané a podľa ods. 2 písm. a/ Obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti.

35. Podľa § 2 písm. u) č. 250/2007 Z. z. odbornou starostlivosťou úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

36. Podľa § 7 ods. 4 č. 250/2007 Z. z. Za nekalú obchodnú praktiku sa považuje najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie konania a podľa § 8 ods. 1 č. 250/2007 Z. z. Obchodná praktika sa považuje za klamlivú, ak zapríčiňuje alebo môže zapríčiniť, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil, pretože obsahuje nesprávne informácie a je preto nepravdivá, alebo akýmkoľvek spôsobom uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa.

37. Podľa § 251 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

38. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania, podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

39. Záložné právo je v podmienkach trhového hospodárstva významným a veľmi frekventovaným vecnoprávnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Z jeho akcesorickej povahy vyplýva, že ako vedľajší vzťah pristupuje k pohľadávke ako prostriedok na jej hmotnoprávne a procesnoprávne posilnenie tým, že na jeho základe je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z predmetu záložného práva (zálohu) v prípade, ak jeho pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Posilňuje teda postavenie záložného veriteľa a jeho istotu tak, že zabezpečuje, aby jeho nároky z pohľadávky boli uspokojené aj vtedy, keď obligačný dlžník nespĺní pohľadávku riadne a včas.

40. Z charakteru záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu jednoznačne vyplýva, že na to, aby bolo záložné právo pre veriteľa efektívne, hodnota predmetu záložného práva (t. j. hodnota zálohu) musí byť rovnaká alebo vyššia ako hodnota zabezpečenej pohľadávky. Len v takomto prípade má totiž veriteľ istotu uspokojenia svojej pohľadávky aj v prípade, že dlžník by dobrovoľne neplnil ani len čiastočne. Napriek skutočnosti, že záložné právo je tradičným zabezpečovacím inštitútom, vo všeobecnosti akceptovaným vo všetkých typoch záväzkových vzťahoch, v prípade, že je zabezpečovaným vzťahom vzťah zo spotrebiteľskej zmluvy, je nutné osobitne skúmať, či jeho dojednanie nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Nakoľko sa už z podstaty jedná o zabezpečovací inštitút pohľadávky veriteľa (dodávateľa), ktorého účelom je posilniť postavenie veriteľa, je navyše potrebné vziať na zreteľ, že len v prípade, ak dojednanie záložného práva so spotrebiteľom v konkrétnom prípade spôsobuje značnú nerovnováhu v záväzkovom vzťahu v neprospech spotrebiteľa, je takéto dojednanie neprijateľnou podmienkou. Opačný výklad by totiž viedol k absurdnému záveru, že nakoľko záložné právo pôsobí vždy v prospech veriteľa (dodávateľa) a v neprospech spotrebiteľa, záložné právo so spotrebiteľom nemožno dohodnúť. Možno teda zhrnúť, že v prípade existencie záložného práva v rámci spotrebiteľskej zmluvy (alternatívne ak je podmienkou uzavretia hlavnej zmluvy zriadenie záložného práva k predmetu vo vlastníctve spotrebiteľa osobitnou zmluvou), je úlohou konajúceho súdu posúdiť, či uvedené záložné právo je alebo nie je neprijateľnou podmienkou z hľadiska intenzity zásahu do postavenia zmluvných strán zo spotrebiteľského vzťahu. Vzhľadom na funkciu a význam tohto zabezpečovacieho inštitútu bude pritom rozhodné skúmanie primeranosti záložného práva k zabezpečenému záväzku z hľadiska charakteru predmetu záložného práva (zálohu) a jeho (nie len ekonomickej) hodnoty, výšky a významu zabezpečenej pohľadávky a dohodnutého (resp. zákonom stanoveného) spôsobu výkonu záložného práva.

41. Je nepochybné, že zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách je súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky. Súd prvej inštancie zastáva názor, že záväzky je potrebné si plniť v zmysle dohodnutých zmluvných dojednaní, avšak za predpokladu, že tieto zmluvné dojednania sú súladné so zákonnými ustanoveniami týkajúcimi sa spotrebiteľského práva a sú tiež eurokonformné.

42. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka) s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov.

43. Absentuje akákoľvek súdna kontrola dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti výkonu záložného práva, ktorá by bola normatívnym pretavením základných hodnôt ústavného poriadku Slovenskej republiky. Súdna kontrola je pritom atribútom, ktorému nemôže byť vyčítané, že je iba na

prospech záložcu (dlžníka), práve naopak preventívna súdna kontrola by umožnila zásadným spôsobom odstrániť aj právnu neistotu potenciálneho vydražiteľa v otázke nadobudnutia vlastníckeho práva, ak by nútený výkon záložného práva cez prizmu jeho dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti ešte pred jeho uskutočnením verifikovala nezávislá a nestranná súdna autorita. Neprimeraná súkromná autonómia a až svojvôľa v rámci výkonu záložného práva spravidla pokračuje vo forme nezákonnej uchopovacej svojpomoci vo vzťahu k predmetu dražby, ktorá je nielen hrubým porušením platného práva a ústavných práv dotknutých osôb, ale pre svoju spoločenskú škodlivosť si „zaslúži“ aj jednoznačné spoločenské odsúdenie.

44. Súd rovnako zdôrazňuje, že osobitnú pozornosť treba venovať okolnosti, že majetok dotknutý záložným právom je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. Právo na obydlie totiž v práve Únie predstavuje základné právo zaručené Chartou základných práv, ktoré vnútroštátny súd musí zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13.

45. Právo na ochranu domova je všeobecne pre každého zaručené aj článkom 17 Medzinárodného paktu o občianskych a politických právach, podľa ktorého nikto nesmie byť vystavený svojvoľnému zasahovaniu do súkromného života, do rodiny, domova alebo korešpondencie ani útokom na svoju česť a povesť. Právo na primerané bývanie (byt, domov) zaručuje článok 11 Medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, v zmysle ktorého zmluvné strany paktu, uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt, a na neustále zlepšovanie životných podmienok. Oba tieto pakty boli publikované ako vyhláška ministra zahraničných vecí č. 120/1976 Zb. a pre bývalú Československú republiku nadobudli platnosť 23. marca 1976.

46. Je nepochybné, že uzavretá zmluva o úvere je typizovaná spotrebiteľská zmluva. Jej základnou črtou je, že pre spotrebiteľa je vopred pripravená a nie je vytvorený priestor na dojednanie obsahu zmluvy alebo jej zmeny. Z tohto dôvodu je zrejmé, že na daný právny vzťah zo spotrebiteľskej zmluvy uzavretej medzi dodávateľom a spotrebiteľom je nutné aplikovať spotrebiteľské právne normy, ktoré sú pre spotrebiteľa výhodnejšie.

47. V prvom rade treba poukázať na to, že zmluva o zriadení záložného práva uzatvorená medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade je platným právnym úkonom, bola uzavretá v predpisanej písomnej forme, s presným označením účastníkov zmluvy, s označením zabezpečenej pohľadávky a nezameniteľným spôsobom označeným zálohom. Na záver zmluvné strany vyhlásili, že zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a pri splnení všetkých zákonných predpokladov má súd za to, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, je platným právnym úkonom.

48. Argumentácia žalovaného v 2. rade o nedostatku jeho pasívnej legitímácie je právne irelevantná, zo súdnej praxe vyplýva možnosť žalovať takouto žalobou nie len záložného veriteľa, ale aj samotnú dražobnú spoločnosť. V tomto smere súd poukazuje aj na vyslovený právny názor krajského súdu - bod č. 50 rozhodnutia krajského súdu.

49. Súd v danej veci skúmal aj dôvody uzavretia predmetnej úverovej zmluvy zabezpečenej záložným právom. Žalobcovia vo svojich výpovediach uviedli, že zmluvu spojenú so zriadením záložného práva uzatvárali dobrovoľne. Spochybňovali výšku samotného dlhu, poukazovali na to, že zmluvu aj riadne platili a to od roku 2007 do roku 2014.

50. K otázke proporcionality, ktorá je spomínaná v Uznesení Krajského súdu v Prešove súd uvádza, že hodnota nehnuteľnosti použitej ako záloh bola stanovená na sumu 500.000,- Sk (16.596,96 €), pričom zabezpečené pohľadávky žalovaného v 1. rade z úverových zmlúv č. U - 11920-07 a U 14285-07 predstavujú v súhrne sumu 12.000 €. S poukazom na uvedené preto nemožno konštatovať ani neproporcionalitu vo výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou.

51. Súd s ohľadom na vyššie uvedené konštatuje, že vyhovel žalobe o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, nie však zdržania sa výkonu záložného práva ako takého, nakoľko zdržanie sa výkonu záložného práva nemôže byť bezlimitné. Obidve pohľadávky boli zabezpečené záložnou zmluvou, hoci vo vzťahu k úverovej zmluve č. U14285-07 nebola uzavretá osobitná záložná zmluva,

avšak výlučne z dôvodu, že táto záložná zmluva už bola uzavretá v zmluve skoršej, ktorou je zmluva U-11920-07.

52. Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou v danom prípade by bol neprimeraný, keďže ide o výrazný nepomer medzi súčasnou hodnotou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti. Rovnako chceme poukázať na rozhodnutie Súdneho dvora EÚ C43/13, kde súd zdôraznil potrebu ochrany nedotknuteľnosti obydľia a potrebu náležitého prihliadania na to, že ide o obydlie spotrebiteľov, o ktoré by vykonaním dražby mohli prísť. Záverom súd ešte konštatuje, že v prípade neuhrádzania si zmluvných záväzkov je pochopiteľne výkon záložného práva možný, a v zásade sa aj realizuje, avšak so zreteľom na oprávnené záujmy nielen záložného veriteľa, ale aj záložcov, zvlášť v situácii, keď ide o obydlie rodiny. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodovaciu prax Krajského súdu v Prešove, aj na právne závery rozhodnutia krajského súdu v tomto konaní.

53. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobcovia boli v konaní úspešní v plnom rozsahu, súd preto rozhodol, že žalobcovia majú voči žalovanému nárok na úhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude po právoplatnosti rozsudku rozhodnuté samostatným uznesením.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov, v troch vyhotoveniach.

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 § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo 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.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.