

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 15C/14/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7120205948  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2022:7120205948.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v spore žalobkyne: E., bytom H., zastúpenej Mgr. Ladislavom Riedlom, advokátom so sídlom v Prešove, Slovenská 46, proti žalovaným: 1) Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom v Žiline, Hodžova 11, IČO: 31 575 951, zastúpená Advokátskou kanceláriou SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Štefánikova 8, 2) DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Hviezdoslavova 6, IČO: 36 764 281, 3) E. bytom v P., o vyslovenie neplatnosti obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 700923 a všeobecných obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 702159

### rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaným v 1., 2. a 3. rade **p r i z n á v a** proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu na tunajší súd dňa 31. 3. 2014 domáhala vyslovenia, že ustanovenia obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 700923 uzatvorenej medzi žalobkyňou a spoločnosťou VOLKSBANK Slovensko, a.s. dňa 14. 12. 2011 o výkone záložného práva podľa článku IX bod 1 písm. a) priamym predajom tretej osobe, b) predajom na verejnej dražbe, písm. d) predajom prostredníctvom tretej osoby, napr. realitnej kancelárie, e) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže, písm. f) verejným výberovým konaním a ustanovenia všeobecných obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 702159 uzatvorenej medzi žalobkyňou a spoločnosťou VOLKSBANK Slovensko, a.s. dňa 22. 5. 2012 o výkone záložného práva podľa článku 8 bod 8.8. písm. a) predajom dobrovoľnou dražbou, c) priamym predajom tretej osobe, d) vo verejnej súťaži, e) verejným výberovým konaním sú absolútne neplatné. Zároveň žiadala nahradiť jej trovy konania. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že dňa 14. 12. 2011 so žalovaným v 1. rade ako veriteľom uzatvorila Zmluvu o spotrebiteľskom úvere č. 700923 na sumu 49 000,- EUR a dňa 22. 5. 2012 Zmluvu o spotrebnom úvere č. 702159 na 12 900,- EUR. Zo zmlúv o úvere vyplýva, že žalobkyňa uhradila poplatok za vypracovanie zmluvnej dokumentácie k úverovej zmluve č. 700923 vo výške 245,- EUR a k Zmluve o úvere č. 700159 vo výške 146,30 EUR. Poplatok poskytnutý v deň poskytnutia pôžičky je na ťarchu žalobkyne. Poplatok by mal korešpondovať určitému predmetu plnenia. Aj keď by malo ísť o poplatok za poskytnutie úveru, ide o prospech žalovaného a nie je v záujme žalobkyne. Tento totiž pokrýva aktivity žalovaného v 1. rade pri poskytnutí úveru. Poplatok tak nemá rozumný ekonomický základ, ktorý opodstatňoval jeho znášanie žalobkyňou. V tomto duchu je poskytnutie úveru za stavu, že si z neho ešte pred jeho poskytnutím dodávateľ zinkasuje nejakú jeho časť v rozpore s ratio legis právnej úpravy úveru. V skutočnosti žalovaný v 1. rade neposkytol úver v takej výške, ako sa so žalobkyňou dohodli. Žalovaný v 1. rade poskytol úver nižší o sumu rovnajúcu sa poplatku. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Vrchného krajského súdu v Karlsruhe z 3. 5. 2010 č.k. AZ 17 U 192/2010. Žalobkyňa a žalovaný v 1. rade ďalej uzavreli Zmluvu o

zriadení záložného práva k úveru č. 700923, vklad záložného práva bol povolený dňa 30. 12. 2011, Zmluvu o zriadení záložného práva k úveru č. 700923, vklad záložného práva bol povolený dňa 12. 6. 2012. Zmluvy o zriadení záložného práva sa týkajú nehnuteľností registrovaných v časti „C“ KN, Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, pre katastrálne územie A., ktoré sú vedené na LV č. XXXXX ako byt č. X na prízemí bytového domu súpisné č. XXXX na H., ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobkyne o veľkosti podielu 1/1 a parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 357 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 746/10000. Z ustanovení obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 700923 vyplýva, že je možný výkon záložného práva podľa článku IX bodu 1 a podľa ustanovení všeobecných obchodných podmienok k Zmluve o úvere č. 702159 výkon záložného práva podľa článku 8 bod 8.8. Žalovaný v 1. rade žalobkyne dňa 10. 12. 2013 oznámil začatie výkonu záložného práva. Žalovaný v 2. rade doručil žalobkyne znalecký posudok č. 9/2014, v ktorom bola cena nehnuteľností stanovená na 64 500,- EUR. Nehnuteľnosti sú značne podhodnotené, to osvedčila znaleckým posudkom č. 19/2014, kde bola cena nehnuteľností stanovená sumou 100 000,- EUR. Prvé kolo dražby sa konalo dňa 17. 3. 2013, druhé kolo dražby sa malo uskutočniť dňa 15. 4. 2014. Nálezom Ústavného súdu ČR z 8. 3. 2005 sp. zn. P1.ÚS 47/2004, súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 Českého zákona o verejných dražbách, článok 20 ods. 1 Ústavy SR, ktorý zaručuje každému právo vlastniť majetok a každému vlastníkovi rovnaký obsah a ochranu vlastníckeho práva. Žalobkyňa poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo/20/2011 z 18. 12. 2012, Smernicu Rady 93/13/EHS z 5. 4. 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Výška ceny nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne, ktoré majú byť predmetom dražby je omnoho vyššia ako tá, ktorú stanovil znalec v znaleckom posudku. Nepomer nemôže zakladať a odôvodňovať zákonom a dobrými mravmi oprávnený výkon práva (§ 3 Občianskeho zákonníka). Úver poskytnutý žalovaným v 1. rade predstavoval čo do istiny (za obe zmluvy) 61 900,- EUR. Žalobkyňa ku dňu podania žaloby žalovanému v 1. rade uhradila sumu 3 500,- EUR.

2. Okresný súd Košice I rozsudkom zo dňa 18. 5. 2017 č. k. 40C/120/201-744 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 19. 12. 2018 č. k. 40C/120/2014-955 žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 6. 9. 2018 sp. zn. 3Co/300/2017 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 30. 1. 2020 č. k. 2Cdo/80/2019-1054 zrušil rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 6. 9. 2018 sp. zn. 3Co/300/2017. Dovolací súd vo svojom rozhodnutí poukázal na nové rozhodnutie dovolacieho súdu zo dňa 28. 3. 2019 sp. zn. 6Cdo/27/2018, ktorý v skutkovo zhodnom prípade konštatoval, že žaloba, ktorou sa žalobca (majúci v právnom vzťahu, ktorého sa vec týka, postavenie spotrebiteľa) domáha vyslovenia (určenia) neprijateľnosti zmluvných podmienok, resp. vyslovenia (určenia) jej neplatnosti z dôvodu neprijateľnosti, nie je určovacou žalobou podľa § 137 ods. 1 písm. c) CSP. Ide o osobitný druh žaloby patriacej spotrebiteľovi s cieľom domáhať sa proti porušiteľovi ochrany svojho práva pred neprijateľnými podmienkami na súde, ktorá má podklad v osobitných predpisoch (§ 53 ods. 1, 4 a 5 a § 53a Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z.). V prípade takejto žaloby nie je potrebné tvrdiť ani preukazovať naliehavý právny záujem.

3. Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 14. 4. 2020 sp. zn. 6Co/42/2020 zrušil rozsudok v spojení s opravným uznesením a vrátil vec súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Súd doplnil dokazovanie vypočítaním strán sporu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a zistil tento skutkový stav:

5. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 15. 10. 2015 vypovedala, že v roku 2010 kúpila byt na H. ulici v P. a požiadala banku o hypotekárny úver. Na základe uzatvorenej Zmluvy o spotrebnom úvere č. 700923 zo dňa 14. 12. 2011 jej bol poskytnutý úver vo výške 49 000,- EUR a dňa 22. 5. 2012 požiadala o ďalší spotrebiteľský úver na základe Zmluvy o spotrebnom úvere č. 700159 a banka jej vyplatila 12 900,- EUR v hotovosti. Žalobkyňa uzatvorila zmluvy o zriadení záložného práva k nadobudnutým nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXXX, katastrálne územie A. dňa 14. 11. 2011 a dňa 22. 5. 2012. Úvery splácala v mesačných splátkach do marca 2013. Začala mať zdravotné ťažkosti, preto splátky prestala splácať. V decembri 2013 jej bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Je živnostníčkou, má slovenské občianstvo. Súkromne vyučuje hru na klavír. Naďalej v byte býva. Zaplatila zo zmlúv o úvere splátky vo výške 165,- EUR, 80,- EUR a 20,- EUR. Za rok 2013, keď bol úver zosplatený, zaplatila splátky vo výške 260,- EUR.

6. Žalovaná v 3. rade vypovedala, že sa zúčastnila dražby a stala sa vlastníčkou bytu, ktorý bol založený záložnou a úverovou zmluvou a za byt na dražbe zaplatila 55 000,- EUR žalovanému v 2. rade. V priebehu niekoľkých týždňov si vybavila hypotéku, ktorú spláca. Býva v prenajatom byte, kde platí nájomné vo výške 500,- EUR mesačne s dvoma maloletými deťmi. Je samoživiteľkou, slobodnou matkou, byt nemôže užívať, pretože v byte býva iná osoba, ktorá je neplatička s dlhmi. Byt nemôže užívať, prenajať, predať a všetky jej vlastnícke práva sú narušené, lebo v byte býva naďalej žalobkyňa.

7. Dňa 14. 12. 2011 bola uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva medzi VOLKSBANK Slovensko, a.s. a žalobkyňou k úverovej zmluve č. 700923, ktorou bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX, katastrálne územie A., byt č. X, vchod XX, prízemie a k spoločným častiam a zariadeniam domu vo vlastníctve žalobkyne. Podľa článku XII bod 6 zmluvy, vzájomné práva a povinnosti strán bližšie nešpecifikované touto zmluvou sa riadia obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s. pre poskytovanie hypotekárnych úverov, všeobecnými podmienkami na poskytovanie hypotekárnych úverov a komunálnych úverov a obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s. pre poskytovanie retailových úverov zabezpečených nehnuteľnosťou pre fyzické osoby, nepodnikateľov a všeobecnými obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s.

8. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 22. 5. 2012 k Zmluve o úvere č. 702159 uzatvorenej medzi VOLKSBANK Slovensko, a.s. a žalobkyňou bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX, kat. územie A., byt č. X., vchod XX, prízemie a k spoločným častiam a zariadeniam domu. Podľa článku XII bod 6 zmluvy, vzájomné práva a povinnosti strán bližšie nešpecifikované touto zmluvou sa riadia obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s. pre poskytovanie hypotekárnych úverov, všeobecnými podmienkami na poskytovanie hypotekárnych úverov a komunálnych úverov a obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s. pre poskytovanie retailových úverov zabezpečených nehnuteľnosťou pre fyzické osoby, nepodnikateľov a všeobecnými obchodnými podmienkami VOLKSBANK Slovensko, a.s.

9. Listom zo dňa 10. 12. 2013 Sberbank Slovensko, a.s., právny nástupca VOLKSBANK Slovensko a.s. oznámila žalobkyňi začatie výkonu záložného práva z dôvodov, že nedošlo k splneniu peňažného záväzku vyplývajúceho zo Zmlúv o spotrebnom úvere č. 702159 a č. 700923.

10. Listom zo dňa 8. 10. 2013 vyhlásila Sberbank Slovensko, a.s. mimoriadnu splatnosť úveru zo zmluvy o úvere č. 700923 ku dňu 14. 11. 2013 a zo zmluvy o úvere č. 702159 a požiadala žalobkyňu o zaplatenie celej pohľadávky s príslušenstvom, ktorá ku dňu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti bola vo výške 48 686,36 EUR a vo výške 13 478,13 EUR.

11. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie A., okres P., obec P. vyplýva, že vlastníčkou bytu č. X, vchod XX, prízemie je žalovaná v 3. rade. Nehnuteľnosť je nadobudnutá dobrovoľnou dražbou, P-1636/14 v.z. 1081/14.

12. Na pojednávaní dňa 10. 9. 2020 žalobkyňa vypovedala, že v byte, ktorý bol predmetom záložnej zmluvy, naďalej býva.

13. Právoplatným rozsudkom zo dňa 25. 4. 2017 sp. zn. 24C/82/2015 Okresný súd Košice I zaviazal žalovanú (E.) k povinnosti zo zmluvy o úvere č. 702159 zo dňa 22. 5. 2015 zaplatiť žalobcovi sumu 11 926,13 EUR s príslušenstvom. Podľa odôvodnenia rozsudku, pohľadávka žalovaného v 1. rade je vymáhaná súdnou exekútkou JUDr. Máriou Bilovou pod sp. zn. 315Ex/843/2018. V konaní nebolo sporné, že strany (žalobkyňa a právny predchodca žalovaného v 1. rade Sberbank Slovensko a.s.) uzavreli dňa 14. 12. 2011 zmluvu o spotrebnom úvere č. 700923, na základe ktorej žalovaný v 1. rade poskytol žalobkyňi finančné prostriedky vo výške 49 000,- EUR. Žalobkyňa sa zaviazala, že poskytnutý úver v dohodnutom čase vráti, zaplatí úroky, poplatky a náklady spojené s uplatnením pohľadávky podľa tejto zmluvy a splní ďalšie záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Účelom úveru bola držba nehnuteľnosti, resp. zaplatenie úverov na bývanie v nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX. Žalobkyňa sa zaviazala splácať úver mesačne inkasom zo svojho účtu č. XXXXXXXXXXX/XXXX k 20. dňu príslušného mesiaca. Lehota splatnosti úveru bola dojednaná na 20 rokov (14. 12. 2031). Úroková sadzba bola dojednaná ako fixná na 1 rok vo výške 4,79 EUR ročne s tým, že úroky patria veriteľovi z čerpaných a doposiaľ nesplatených nevrátených peňažných prostriedkov pred aj po splatnosti, ako aj, že vznikom povinnosti

platiť úrok z omeškania povinnosť platiť dohodnuté úroky nezaniká. Z čl. 4 (úročenie) sa zmluvné strany dojednali, že veriteľ je oprávnený zmeniť úrokovú sadzbu v závislosti od opatrení Národnej banky Slovenska, Európskej centrálnej banky a zmien a doplnení platných právnych predpisov, a to jednostranným právnym úkonom, pričom zmenu úrokovej sadzby oznámi dlžníkovi písomne. Úver bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Listom zo dňa 20. 12. 2011 bola žalobkyni oznámená výška anuitnej splátky spotrebného úveru 319,66 EUR, dátum prvej anuitnej splátky dňa 21. 12. a dátum konečnej splatnosti úveru 20. 12. 2031. Čerpanie úveru bolo realizované dňa 19. 12. 2011. Listom zo dňa 12. 1. 2013 bola žalobkyni oznámená zmena výšky anuitnej splátky úveru v súlade s oznámením termínu uplynutia doby fixácie a vykonania zmeny úrokovej sadzby zo dňa 14. 10. 2012 s účinnosťou od dátumu najbližšej splatnosti novej anuitnej splátky. Výška pravidelnej mesačnej anuitnej splátky bola 328,10 EUR, dátum najbližšej splatnosti novej anuitnej splátky je 20. 1. 2013, výška úrokovej sadzby 5,11 % ročne. V konaní nebolo tiež sporné, že žalovaná bola v omeškani so splácaním úveru. Z výpisu z úverového účtu mal súd za preukázané, že žalovaná zaplatila prvých 15 splátok, 12 x po 319,66 EUR a 3 x po 328,10 EUR. Poslednú úhradu pred zosplatením úveru zaplatila dňa 20. 3. 2013. Žalovaná bola v omeškani so zaplatením siedmich splátok splatných v období od 20. 4. 2013 do 20. 10. 2013, preto žalobca postupoval v súlade s ust. § 506 Obchodného zákonníka a ku dňu 14. 11. 2013 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru. Súd vyhodnotil žalobu ako dôvodnú a žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 26. 6. 2018 sp. zn. 5Co/404/2017 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny.

14. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I, najmä z právoplatného rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 19. 9. 2018 č. k. 13C/277/2014-187 vyplýva, že súd rozhodol o povinnosti žalovanej (E.) v prospech žalobkyne (E.) vypratať byt č. X s príslušenstvom zapísaný na LV č. XXXXX, katastrálne územie A., okres P. obec P., lebo žalovaná byt užíva bez právneho dôvodu.

15. Súd právne posúdil vec nasledovne:

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

17. Podľa § 504 Obchodného zákonníka dlžník je povinný vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky v dojednanej lehote, inak do 1 mesiaca odo dňa, keď ho o ich vrátenie veriteľ požiadal.

18. Podľa § 506 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškani s vrátením viac než dvoch splátok alebo jednej splátky po dobu dlhšiu ako tri mesiace, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil dlžnú sumu s úrokmi.

19. Podľa § 501 ods. 1 Obchodného zákonníka veriteľ je povinný dlžníkovi peňažné prostriedky poskytnúť, ak ho o to dlžník v súlade so zmluvou požiadal, a to v dobe určenej v požiadavke, inak bez zbytočného odkladu.

20. Podľa § 503 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka záväzok platiť úroky je splatný spolu so záväzkom vrátiť použité peňažné prostriedky. Ak lehota na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov je dlhšia ako rok, sú úroky splatné koncom každého kalendárneho roka. V čase, keď sa má vrátiť zvyšok poskytnutých peňažných prostriedkov, sú splatné aj úroky, ktoré sa ho týkajú. Ak sa poskytnuté peňažné prostriedky majú vrátiť v splátkach, sú v deň splatnosti každej splátky splatné aj úroky z tejto splátky.

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

22. 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. Odišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

23. 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.

24. 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.

25. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

26. 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.

27. Podľa § 151b ods. 1, 2 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.

28. Podľa § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka záloh môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak. Záloh môže byť aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec.

29. Podľa § 151e ods. 1 Občianskeho zákonníka na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len "register záložných práv") zriadenom podľa osobitného zákona, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

30. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

31. Podľa § 151l ods. 3 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

32. Podľa § 151m ods. 10 Občianskeho zákonníka ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

33. Nepochybnou skutočnosťou v konaní bola okolnosť, že uzavretím zmluvy o úvere vznikol spotrebiteľský právny vzťah. V danom právnom vzťahu bolo povinnosťou súdu aj za situácie, že slabšia zmluvná strana (spotrebiteľ) v konaní procesnú aktivitu nevyvíja, podrobiť ex offo prieskumu všetky nároky, ktoré veriteľ (resp. nadobúdateľ pohľadávky) v súdnom konaní voči spotrebiteľovi uplatňuje, t. j. či finančné nároky plynúce zo spotrebiteľskej zmluvy sú (nie sú) v súlade s normami spotrebiteľského práva a či nevychádzajú zo zmluvných podmienok pre spotrebiteľa nevýhodných, neprijateľných, resp. zo zmluvných podmienok neplatných. Doterajšia prax súdov ustálila, že uvedená prieskumná činnosť súdov má charakter zákonného, to znamená ex offo prieskumu. Z toho dôvodu bolo povinnosťou súdu konštatovať, že nároky požadované nástupcom veriteľa od spotrebiteľa sú v súlade s § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd sa stotožnil s právnymi závermi vyslovenými pred Okresným súdom Košice I v rozsudku zo dňa 7. 9. 2021 pod sp. zn. 24Csp/234/2020 a v rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 26. 6. 2018 sp. zn. 5Co/404/2017, lebo žalobkyňa v konaní namietala rovnaké skutočnosti, t. j. platnosť ustanovení obchodných podmienok, uzatvorených úverových a záložných zmlúv. Zmluva o spotrebnom úvere č. 700923 zo dňa 14. 12. 2011 a zmluva o spotrebnom úvere č. 702159 zo dňa 22. 5. 2012 bola podrobne koncipovaná a obsahuje všetky zákonom požadované obsahové náležitosti. V súlade so zmluvnými dojednaniami zmluvy o úvere č. 700923 bola

výška mesačnej anuitnej splátky úveru (319,66 EUR), vrátane splatnosti prvej splátky (20. 2. 2012) a konečnej splatnosti úveru (20. 12. 2031) žalobkyni oznámená právnym predchodcom žalovaného v 1. rade listom zo dňa 20. 12. 2011, teda bezprostredne po uzavretí zmluvy o úvere. V súlade so zmluvnými dojednaniami zmluvy o spotrebnom úvere č. 702159 bola splatnosť úveru dohodnutá na 228 mesiacov, so spôsobom splácania mesačne, inkasom z účtu dlžníka, vždy k 20. dňu príslušného mesiaca. Platnosť oboch zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam súd posudzoval podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a uzavrel, že zmluvy sú platné. Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam boli uzavreté v zákonom predpísanej písomnej forme a obsahujú všetky zákonom ustanovené náležitosti. Ich predmetom bolo zabezpečenie všetkých pohľadávok žalobcu vzniknutých zo zmlúv o spotrebnom úvere. K tomu súd poznamenáva, že ak by súd vyslovil absolútnu neplatnosť obchodných podmienok, ktoré sú súčasťou oboch uzatvorených úverových zmlúv, takéto určenie by nevytvorilo právny základ medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade. So znením úverových podmienok bola žalobkyňa oboznámená, čo potvrdila vlastnoručným podpisom na oboch zmluvách o úveroch. Súčasťou písomne uzatvorenej zmluvy sa stávajú aj tie listiny, ktoré sú označené v rámci zmluvných dojednaní za súčasť zmluvného textu, hoci neboli podpísané. Zmluvné strany síce podpísali úverové zmluvy a obchodné podmienky, ktoré sú súčasťou zmluvy, sú však nedeliteľnou súčasťou zmlúv, nie sú stranami podpísané, nespôsobuje to však neplatnosť dojednaní obsiahnutých vo všeobecných obchodných podmienkach (napr. rozhodnutie Krajského súdu v Trnave z 9. 7. 2013 sp. zn. 24Co/412/2012). Žalovaný v 1. rade by bol oprávnený vykonať záložné právo v súlade s podmienkami dohodnutými v záložných zmluvách, ktorých platnosť nebola žalobou napadnutá. Vzhľadom k tomu, že žalovaná porušila záväzok splácať úver riadne a včas a dlh nezaplatila ani po vyhlásení mimoriadnej splatnosti oboch úverov, záložnému veriteľovi podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka vzniklo oprávnenie začať výkon záložného práva spôsobom určeným v zmluvách o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo žalobkyni oznámené právnym predchodcom žalovaného v 1. rade listom zo dňa 10. 12. 2013. Žalovaný v 1. rade uskutočnil výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z. z. v platnom znení, ktorá dražba sa v zmysle notárskeho osvedčenia vykonala dňa 4. 9. 2014. Nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zálohu, bola vydražená za sumu 55 550,- EUR (výťažok z dražby). Z uvedenej sumy bola v súlade so zákonom uspokojená v prvom rade pohľadávka prednostného veriteľa zo zákonného záložného práva vo výške 1 751,75 EUR a v druhom rade nevyhnutné a účelne vynaložené náklady žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa vo výške 5 561,47 EUR, na ktorých úhradu má voči žalobkyni podľa § 151l ods. 3 Občianskeho zákonníka právo. Námitka žalobkyne, že predmet zálohu bol na dražbe nadhodnotený je neopodstatnená. Súd sa ani nemohol zaoberať otázkou platnosti dražby, pretože zákon o dobrovoľných dražbách podmieňuje možnosť určenia dražby za neplatnú včasným podaním žaloby v lehote 3 mesiacov odo dňa jej konania (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Márnym uplynutím 3-mesačnej lehote zákon konštruje faktický stav spočívajúci v tom, že otázkou platnosti dražby ako takej sa už nemožno ďalej zaoberať, a to ani ako otázkou prejudiciálnou. Udelením príklepu prešlo vlastnícke právo k predmetu dražby na vydražiteľa (žalovanú v 3. rade), pričom žalobkyni nič nebránilo v tom, aby podala v zákonnej lehote žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Nakoľko platnosť dražby nebola v dôsledku pasivity žalobkyne spochybnená, musel súd definitívne vychádzať z toho, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom o dobrovoľnej dražbe. 34. Na základe uvedených dôvodov a citovaných zákonných ustanovení súd žalobu zamietol v celom rozsahu ako nedôvodnú.

35. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa zásady úspechu podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní v 1., 2. a 3. rade mali v konaní plný úspech, preto im súd priznal proti neúspešnej žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

37. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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 musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, m ô ž e žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.