

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/256/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1316200374
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Král
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1316200374.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Krála a sudcov JUDr. Martina Murgaša a JUDr. Zuzany Kučerovej, v právnej veci žalobcu : F. F. B., Z. XX.XX.XXXX, B. B. - Z. F. XXXXX, zastúpený advokátskou kanceláriou WERNER & Co, s.r.o., so sídlom Žltá 2/F, Bratislava, IČO: 36869643, proti žalovanému: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., so sídlom Želetavská 1525/1, Praha, Česká republika, organizačná zložka na území Slovenskej republiky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Šancová 1/A, Bratislava, IČO: 47251336, o žalobe na zdržanie sa výkonu záložného práva a o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III z 12. septembra 2018, č. k. 7C/5/2016 - 224, takto

rozhodol:

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

Žalovanému sa náhrada trov tohto odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v uložení povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 15.11.2010 vo forme dobrovoľnej dražby, a to do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podanou žalobou vo veci samej domáha uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 15.11.2010 vo forme predaja na dobrovoľnej dražbe na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX a zároveň určenia hodnoty špecifikovaných nehnuteľností. Dňa 13.08.2018 žalobca doručil na súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal proti žalovanému uloženia tej istej povinnosti ako vo veci samej, a to povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 15.11.2010 vo forme dobrovoľnej dražby, a to do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňoval tým, že je podľa neho zjavné, že žalovaný vykonáva kroky smerujúce ku dražbe nehnuteľností, ktoré sú jeho obydliím, reálne hrozí, že žalovaný vykoná dražbu napriek tomu, že je sporné, akú pohľadávku vlastne žalovaný voči žalobcovi má a že táto pohľadávka vrátane záložného práva sú premlčané.

Žalobca mal za to, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu (reálne hrozí dražba nehnuteľnosti a teda strata vlastníckeho práva žalobcu k nim) ako aj to, že exekúcia bude ohrozená (z dôvodu vytvorenia nezvratného, respektíve ťažko zvrátiteľného stavu spôsobeného realizovaním dražby). Nárok, ktorému má byť poskytnutá ochrana spočíva v práve žalobcu ako vlastníka brániť sa voči protiprávnemu neprimeranému zásahu do jeho vlastníckeho práva v podobe predaja jeho majetku na dražbe napriek spornosti zabezpečovacej pohľadávky, ako aj v práve podať žalobu o

určenie neexistencie záložného práva a práva podať žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva. Žalobca tvrdil, že nemá možnosť žiadať neodkladné opatrenie s iným obsahom, ako je uvedené v petite tohto návrhu, naviac zákon zhodu medzi požadovaným neodkladným opatrením a petitom vo veci samej pripúšťa. Neodkladné opatrenie je podľa neho na mieste aj preto, lebo k ťažko zvrátiteľnému stavu by mohlo dôjsť ak by žalovaný prostredníctvom dražobníka predal nehnuteľnosť na dražbu, čím by vlastnícke právo prešlo na vydražiteľa, ktorý by s nimi mohol ďalej disponovať. Využitie žaloby o neplatnosť dražby je právnym prostriedkom až následným a v danom prípade neefektívnym. Žalobca je presvedčený, že podobne ako v predchádzajúcich dvoch prípadoch, aj v prípade tejto tretej dražby, sa žalovaný bude snažiť o predaj nehnuteľnosti pod cenu. Nariadenie neodkladného opatrenia nebude neprimerané, neodkladné opatrenie sa bude týkať len jednej z foriem výkonu záložného práva a nebude časovo neobmedzené. Žalobca na podporu svojich tvrdení pripojil listiny - oznámenie o upustení dražby zo dňa 02.11.2015, list dražobnej spoločnosti zo dňa 14.06.2018 s výzvou na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a ohliadky, opakované výzvy, informáciu z webovej stránky dražobnej spoločnosti.

3. Súd prvej inštancie s poukazom na § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), tento návrh ako nedôvodný zamietol. Poukázal na to, že neodkladné opatrenie slúži ku zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strán sporu a je namieste ho použiť tam, kde existuje naliehavá potreba bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán, alebo existencia obavy, že exekúcia bude ohrozená. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené, nemusia byť nepochybne preukázané základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd prvej inštancie mal v danej veci za to, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej naliehavosti úpravy pomerov strán sporu tak, ako to predpokladá zákon a ani existenciu obavy, že exekúcia bude ohrozená. Súd prvej inštancie v dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa nariadenia neodkladného opatrenia domáhal už v konaní vedenom pod sp. zn. 45C/615/2015, v ktorom súd neodkladné opatrenie nariadil, avšak rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave č.k. 14Co/51/2016-317 zo dňa 29.02.2015 bolo toto zrušené. Súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie tohto znenia aj v konaní sp. zn. 19C/214/2014. Podľa súdu prvej inštancie je tak zrejmé, že stav, kedy žalobcovi hrozí, že žalovaný pristúpi ku vykonaniu dražby trvá už od roku 2014. Napokon sám žalobca uvádzal, že je to tretí prípad nariadenia dobrovoľnej dražby. O tom, že žalobca nepreukázal naliehavosť úpravy pomerov svedčí podľa názoru súdu prvej inštancie i skutočnosť, že už v júni tohto roku mu bola doručovaná opakovaná výzva na umožnenie vykonania ohliadky za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti pre účely dražby. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie uzavrel, že stav, kedy žalobcovi reálne hrozí dražba trvá od roku 2014, kedy sa žalovaný snaží ohodnotiť predmetnú nehnuteľnosť a pristúpiť ku dražbe, teda ku výkonu záložného práva. V ďalšom súd prvej inštancie poukázal na argumentáciu žalobcu podľa ktorej sa dražbou vytvorí ťažko zvrátiteľný stav a preto je dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu, že exekúcia bude ohrozená. Súd prvej inštancie však ani tento dôvod nemal v spore za preukázaný, a teda žalobca nijako nepreukázal, aká exekúcia má byť ohrozená. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Rozhodnutie o trovách neodkladného opatrenia si vymienil v rozhodnutí vo veci samej.

4. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie. Uviedol, že k podaniu (v poradí tretieho) návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ho viedla skutočnosť, že žalovaný po dvoch iniciovaných dobrovoľných dražbách a dvoch nariadeniach predbežných opatrení (z ktorých každé malo za následok upustenie dražobníka od dražby) sa v roku 2017 rozhodol domáhať sa zaplatenia ním tvrdenej peňažnej pohľadávky (ktorá podľa jeho tvrdení má byť zabezpečená záložným právom žalovaného k nehnuteľnostiam žalobcu) voči žalobcovi na súde, o čom prebieha konanie na súde prvej inštancie pod sp. zn. 21Csp/6/2017. Žalobca v rámci svojej procesnej obrany učinil pohľadávku žalovaného spornú, a to z hľadiska právneho dôvodu, výšky a aj premlčania (pričom námietku premlčania v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozšíril aj na záložné právo žalovaného). Na rozdiel od dvoch predchádzajúcich konaní o nariadenie predbežného opatrenia (kde argumentácia žalobcu bola založená iba na podhodnotení ceny dražených nehnuteľností), v treťom prípade žalobca zohľadnil existenciu svojej procesnej obrany v konaní sp. zn. 21Csp/6/2017 a zdôraznil, že podľa jeho názoru za spornosti pohľadávky zabezpečenej záložným právom a za spornosti záložného práva sú k riešeniu sporov v právnom štáte povolané súdy, a nie je prípustná jednostranná mimosúdna realizácia sporného záložného práva žalovaným na uspokojenie jeho spornej úverovej

pohľadávky. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa teda na rozdiel od predchádzajúcich dvoch, sa nezakladal na námietke podhodnotenia ceny dražených nehnuteľností. Žalobca poukázal na to, že súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí skutkovo ignoroval a nesprávne právne posúdil, že každá dražba má samostatný charakter, t. j. že predchádzajúce 2 dražby boli ukončené upustením dražobníka od nich z dôvodu existencie predbežných opatrení súdu prvej inštancie. Ďalej súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil aj to, že od v poradí druhej dražby po iniciovanie tretej dražby prešiel určitý, čo do dĺžky podstatný časový úsek, cca 3 roky, počas ktorého trval pokojný stav. Po upustení od druhej dražby a pred začatím úkonov smerujúcich k tretej dražbe, žalovaný uplatnil svoju pohľadávku na súde a žalobca ju v rámci svojej procesnej obrany učinil spornou. Súd prvej inštancie tak čo do odôvodnenia nechal bez povšimnutia konanie vedené pod sp. zn. 21Csp/6/2017, vôbec sa s ním nevyssporiadal, a ani len neuviedol, prečo sa s dôkaznými návrhmi žalobcu nezaoberal, nesprávne posúdil spornosť pohľadávky žalovaného a spornosť záložného práva a nesprávne právne posúdil jednotlivé dobrovoľné dražby ako jeden súvislý celok trvajúci od roku 2014 dodnes. Súd prvej inštancie nesprávne posúdil aj žiadosť žalovaného o opakované ohodnotenie nehnuteľností žalobcu ako nejaké opakované ohodnotenie od roku 2014, a to napriek tomu, že každá dražba si vyžaduje vlastné a časovo aktuálne ohodnotenie dražených nehnuteľností. Žalobca uviedol, že aj v aktuálnej snahe žalovaného o dražbu nehnuteľností, poskytol tak žalovanému, ako aj jeho dražobníkovi potrebnú súčinnosť, sprístupnil nehnuteľnosti znalcovi, ktorý vykonal ich ohodnotenie ešte v mesiaci jún 2018. Dôvod, prečo napriek tejto obhliadke dodnes žalobcovi nebol doručený znalecký posudok ako ohodnotenie predmetu dražby, nie žalobcovi známy a nemá naň žiadny vplyv. Žalobca má za to, že v súčasnej situácii je zrejmé, že vzhľadom na vykonanie krokov smerujúcich k dražbe nehnuteľností, ktoré sú obydlím žalobcu, reálne hrozí, že žalovaný prostredníctvom dražobníka vykoná dražbu nehnuteľností napriek tomu, že je sporné, akú pohľadávku vlastne žalovaný voči žalobcovi má, a že táto pohľadávka vrátane záložného práva sú premlčané. Predchádzajúce 2 dražby boli pred pomerne dlhým časom ukončené (v roku 2014 a 2015), nastal pokojný stav, a iba vo veľmi krátkom čase pred podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný aj jeho dražobník začali vykonávať kroky smerujúce k začatiu tretej dražby s vedomím si spornosti práva žalovaného, pričom následok týchto krokov môže byť strata obydla žalobcu a jeho rodiny. Podmienka naliehavosti dočasnej úpravy pomerov strán sporu je tak splnená. Žalovanému nič nebude stáť v ceste, ak bude jeho pohľadávka judikovaná a judikované záložné právo, domáhať sa výkonu záložného práva. Žalobca vo svojom doplnení k odvolaniu, doručenému odvolaciemu súdu v priebehu odvolacieho konania doplnil, že mu bol dňa 15. 10. 2018 doručený znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 19.9.2018 znalca Ing. Ľubora Vargu, ktorý ohodnotil nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, ktoré sú predmetom dražby, na sumu 269.000 eur. Vzhľadom na skutočnosť, že ide o ohodnotenie neprimerane nízke, vzniesol žalobca u dražobníka námietky proti znaleckému posudku a požiadal ho o vyhotovenie nového znaleckého posudku. Z vyššie uvedených skutočností potom je zrejmé nielen to, že žalovaný prostredníctvom dražobníka pokračuje v dražbe nehnuteľností žalobcu, ktoré tvoria jeho obydlie, ale aj to, že sa potvrdilo, že je snahou žalovaného a dražobníka predať nehnuteľnosti na škodu žalobcu, výrazne pod ich trhovú cenu.

5. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd v danom prípade rozhoduje o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožnil žalovanému postupom podľa § 329 ods. 1 druhá veta v C.s.p. vyjadriť sa k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu v znení jeho doplnenia navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť. Uviedol, že sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej naliehavosti úpravy pomerov strán sporu tak, ako to predpokladá zákon. Poukázal na to, že žalobca sa nariadenia neodkladného opatrenia domáhal opakovane, prvýkrát bolo vydané neodkladné opatrenie v konaní 19C/214/2014 v dôsledku čoho žalovaný upustil od dražby, druhýkrát podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, o ktorom Okresný súd Bratislava III rozhodol v konaní 45C/615/2015, keď navrhované neodkladné opatrenie vydal, čo viedlo druhýkrát k upusteniu od dražby, avšak rozhodnutím Krajského súdu Bratislave 14Co/51/2016 zo dňa 29. 2. 2015 bolo toto neodkladné opatrenie zrušené. K upusteniu od dražby v oboch prípadoch teda došlo len výlučne z dôvodu vydaného neodkladného opatrenia. Pokiaľ žalobca poukazoval na „pokojný stav“, ktorý nastal po druhom upustení od dražby až do podania žaloby o zaplatenie v konaní vedenom pod sp. zn. 21Csp/6/2017, tak v tomto období žalovaný naďalej podnikal kroky smerujúce k vymoženiu svojej pohľadávky, keď so žalobcom a jeho právnym zástupcom intenzívne komunikoval, čo preukazuje i žiadosť žalobcu o prevod zálohu a zánik záložného práva zo dňa 12.7.2016, ktorú doručil žalovanému, a v ktorej žalobca deklaroval záujem o splatenie časti svojho záväzku z výťažku z predaja zálohu za kúpnu cenu vo výške 220.000 eur. Týmto de facto žalobca uznával a potvrdzoval tak existenciu svojho záväzku, ako aj existenciu

záložného práva a tiež dekoroval reálnu kúpnu cenu zálohu 220.000 eur, ktorá bola dokonca nižšia ako kúpna cena stanovená znalcom pre účely dražby. Na základe tejto žiadosti vystavil žalovaný súhlas záložného veriteľa s predajom nehnuteľnosti za podmienky, že kúpna cena vo výške 220.000 eur bude poukázaná na účet žalovaného najneskôr do 15. 8. 2016. V stanovenom termíne k úhrade nedošlo a ani následné rokovania nevedli k požadovanému výsledku. Žalobca prejavoval aj ochotu písomne uznať svoj záväzok, k tomuto však nedošlo, a preto si žalobca uplatnil svoj nárok súdnou cestou (konanie sp. zn. 21Csp/6/2017). Žalovaný tvrdenia žalobcu považuje za rozporuplné, nakoľko tento na jednej strane namietá nízku všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú znaleckými posudkami pre účely dražby, avšak na druhej strane sám prejavil záujem o predaj zálohu za sumu 220.000 eur. Napriek uvedenému má žalovaný za to, že všeobecná hodnota zálohu stanovená znaleckým posudkom je vždy len znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže. Nie je to však skutočná trhová hodnota zálohu, pretože skutočnú trhovú hodnotu zálohu je možné zistiť len prostredníctvom voľnej súťaže a trhu, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu a vygenerovaniu trhovej ceny. Práve verejná dražba je miestom takejto voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky všetkých záujemcov o záloh a výsledkom je určenie trhovej ceny, t. j. najvyššej ceny, za ktorú je záloh v čase jej konania možné predat'. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom v prípade dražby slúži tak iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve samotná dražba. Preto za účelové považuje tvrdenie žalobcu, že jej snahou žalovaného a dražobníka predat' nehnuteľnosti na škodu žalobcu výrazne pod ich trhovú cenu. Žalobca mohol počas štyroch rokov od vyhlásenia úveru za predčasne splatný, sám predat' záloh a z výťažku vysporiadať svoje záväzky v plnom rozsahu. Napokon pokiaľ žalobca disponuje vedomosťou o záujemcovi o predmetnú nehnuteľnosť za sumu 590.000 eur v súlade s ním predloženým znaleckým posudkom, môže buď žalovaného požiadať o poskytnutie súčinnosti (tak ako to urobil v roku 2016), alebo sa predmetný záujemca môže zúčastniť priamo na dražbe a uvedenú nehnuteľnosť za takúto cenu vydražiť. Skutočnosť, že žalovaný pristúpil k vykonaniu dobrovoľnej dražby predajom založených nehnuteľností z dôvodu nesplácania poskytnutého úveru, a že navrhovateľ nesúhlasí s ocenením založených nehnuteľností, neodôvodňuje naliehavosť a nevyhnutnosť potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi konania (rozhodnutie Krajského súdu Bratislave sp. zn. 8Co/518/2012). V ďalšom žalovaný poukazoval na to, že pre výkon záložného práva nie je potrebná judikovaná pohľadávka. V zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka totiž platí, že ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. Pokiaľ ide o domnelú spornosť pohľadávky žalovaného, uviedol, že zmluva o úvere bola medzi žalobcom a žalovaným uzavretá dňa 15.11.2010. Časť obsahu zmluvy o úvere určovali obchodné podmienky na poskytovanie úverov fyzickým osobám - nepodnikateľom zo dňa 15.11.2010. Tieto žalobca podpísal a jedno vyhotovenie mu bolo odovzdané spolu s vyhotovením zmluvy o úvere. Žalobca odkazuje na ustanovenia zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie, ktorý nadobudol účinnosť dňa 21.3.2016. Rovnako odkazuje na ustanovenia zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch. Ustanovenia zákona o spotrebiteľských úveroch sa však nemôžu aplikovať pri zmluve o úvere vzhľadom na skutočnosť, že na jej základe bol poskytnutý úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti a, ktorého výška bola viac ako 75.000 eur. Prijatie zákona o úveroch bolo dôsledkom implementácie smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ, avšak, nakoľko zmluva o úvere bola uzavretá dňa 15.11.2010, platí tu zákaz pravej retroaktivity jeho použitia. Navyše predmetná zmluva o úvere obsahovala všetky podstatné náležitosti vyžadované zákonom. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu, že zmluva o úvere a obchodné podmienky obsahujú množstvo neprijateľných podmienok, žalovaný uviedol, že ak splátky úveru boli dohodnuté v podobe anuitných splátok, nejde o neprijateľnú zmluvnú podmienku. V tomto smere poukázal na to, že účel úveru na základe zmluvy o úvere bol dohodnutý ako splatenie skôr poskytnutého úveru a výstavba alebo zmena dokončenej stavby, pričom jeho výška bola dohodnutá v sume 450.000 eur. Tento úver nebol vyčerpaný jednorazovo, ale bol poskytnutý postupným prevodom čerpanej sumy v štyroch čerpaniach, a to 24.11.2010, 30.12.2010, 19.4.2011 a 30.8.2011 (na žiadosť žalobcu). Výška splátky bola dohodnutá v článku V. zmluvy o úvere tak, že ak nie je určená v zmluve, bude dlžníkovi oznámená písomným oznámením po vyčerpaní úveru alebo po uplynutí lehoty na čerpanie. Keďže išlo vzhľadom na účel úveru o postupné čerpanie úveru, banka nemohla finálne vypočítať výšku splátky pri podpise zmluvy o úvere, pretože nevedela, koľko žalobca skutočne z úveru vyčerpá. Žalobca pred poskytnutím úveru dostal predbežnú kalkuláciu výšky anuitnej splátky, kde banka vychádzala z maximálnej výšky úveru, úrokovej sadzby, doby splácania úveru. Ak by žalobca nepoznal podmienky nového úveru, určite by nepristúpil k refinancovaniu starého záväzku BRE BANK SA, pobočka zahraničnej banky mBank v Slovenskej

republike. Po vyčerpaní celej výšky úveru žalovaný v súlade s dohodou v zmluve o úvere oznámil žalobcovi výšku anuitnej splátky na prvé obdobie fixácie úrokovej sadzby, pričom žalobca uvedenú výšku banke nenamietal, nespochybňoval ju a úver riadne splácal. V čase uzatvorenia zmluvy žiadny právny predpis nestanovoval povinnosť okamžitej splatnosti istiny, respektíve zákaz odkladu splátok istiny. Splatnosť istiny bola teda v súlade s Občianskym zákonníkom dohodnutá v zmluve o úvere a mala nastať až po úplnom vyčerpaní úveru na výstavbu alebo zmenu dokončenej stavby alebo po uplynutí lehoty na čerpanie úveru, t. j. 12 mesiacov odo dňa podpísania zmluvy o úvere. Úver s odloženým splácaním istiny počas počiatočného obdobia je úplne legálny a akceptovaný právny inštitút. V tomto smere žalovaný poukázal na to, že základnou filozofiou odloženia splácania istiny počas počiatočného obdobia je napríklad odbremenenie spotrebiteľa od splácania úveru v období výstavby nehnuteľnosti na bývanie, pretože ide pre klienta o výdavkovo náročné obdobie. Veriteľ tým vychádza klientovi v ústrety, keďže pre klienta musí alokovať zdroje na 18 mesiacov vopred a musí byť pripravený ich plniť a na druhej strane nenúti klienta čerpať finančné zdroje v plnej výške ešte v čase, keď finančné zdroje nemôže na zamýšľaný účel použiť. Splatnosť úrokov a poplatkov bola v prípade zmluvy o úvere dohodnutá v platobný deň (1. platobný deň je deň v nasledujúcom kalendárnom mesiaci, ktorý sa svojím číselným označením zhoduje dňom 1. čerpania úveru). K tvrdeniu žalobcu, že anuitné splácanie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou, pretože je pre klienta nevýhodné, žalovaný považuje za účelové, nakoľko v skutočnosti ide v rámci retailového bankovníctva o dlhoročne fungujúci ekonomický inštitút medzi všetkými bankami, a to nielen v rámci Slovenskej republiky. Inštitút bol vymyslený práve na uspokojenie potrieb retailových klientov a jeho výhoda oproti lineárnemu splácaniu je, že klient má počas celej doby splatnosti (respektíve obdobia fixácie úrokovej sadzby) stanovenú rovnakú sumu, ktorú musí veriteľovi splácať. Ak by bola výška istiny rozpočítavaná rovnomerne, respektíve na začiatku by sa mala splácať vyššia istina a na konci nižšia, dlžníci by z ich príjmov neboli schopní splátky v takej výške splácať a boli by im poskytované oveľa nižšie zdroje na ich finančné zámery. V zmluve o úvere a obchodných podmienkach bolo vysvetlené ako funguje anuitné splácanie. Žalobca vedel všetky premenné na výpočet, koľko z anuitnej splátky pripadá na istinu, t. j. vedel, koľko maximálne môže vyčerpať, poznal výšku úrokovej sadzby, vedel deň splatnosti splátky, vedel výšku anuitnej splátky (po vyčerpaní na základe oznámenia a pred vyčerpaním na základe skóringovej ponuky). Po odpočítaní výšky mesačnej splátky úroku od pevne stanovenej výšky anuitnej splátky pre dané obdobie, zostala výška splátky istiny za daný mesiac. Žalovaný preto popiera, že zo zmluvnej dokumentácie nevyplýval pomer medzi úrokmi a istinou v anuitnej splátke. Keďže je výška anuitnej splátky stanovená rovnakou sumou pre dané obdobie fixácie a na začiatku splácania sa úroky vypočítavajú z vyššieho zostatku istiny, výška úrokov v splátke je vyššia ako výška istiny. Ide o jednoduchý a všeobecne známy matematický výpočet, pričom v prípade žalobcu nešlo o bežného spotrebiteľa, ako sa sám vykresľuje, ale o erudovaného podnikateľa, ktorý sa na rokovaniach pred poskytnutím úveru zúčastňoval so svojím účtovníkom. Okrem toho žalovaný mal na svojej webovej stránke k dispozícii kalkulátor anuitných splátok. Od účinnosti zákona o úveroch na bývanie poskytuje žalovaný žalobcovi možnosť požiadať si bezplatne o amortizačnú tabuľku, pričom uvedenú možnosť žalobca nikdy nevyužil. Žalobcovi sa i na výpise z bežného účtu a tak isto na výpise z úverového účtu zobrazovali informácie o anuitnej splátke v takej forme, že mal informácie o výške úhrady každej anuitnej splátky v členení na istinu a úroky (aj poplatky). Od 1.4.2015, kedy nadobudla účinnosť novela Občianskeho zákonníka č. 102/2014 Z.z., žalovaný započítava čiastočné úhrady v rámci jednotlivých splátok po splatnosti v poradí na istinu, úroky, úroky z omeškania a poplatky. V uvedenom období už zo strany žalobcu nedošlo k žiadnej úhrade. Pred týmto obdobím bola splatnosť pohľadávky riešená predovšetkým dohodou zmluvných strán. Z úvahy žalobcu „o započítavaní úhrad aj pri nesplatom záväzku prednostne na istinu“ vyplýva žalovanému uzáver, že finančné inštitúcie by mali klientom poskytovať úvery na bývanie s 20 ročnou splatnosťou, pričom prvé roky by sa splácal čisto úmor a úroky by sa začali splácať až po úhrade celej istiny (úmoru). To by, ale bolo úplne v rozpore so základnými právnymi inštitútmi ako je premlčanie (úrok z prvých splátok istiny by sa dávno premlčal, kým by prišlo na jeho splatenie), výpočet úroku zo zostatku nesplateného záväzku (v čase, kedy by sa podľa žalobcu mali začať platiť úroky, by už žiadna listina neexistovala), nemožnosť využitia inštitútu záložného práva (dražbu nemožno začať, keď istina klesne pod 2000 eur) a iné. Týmto spôsobom sa žalobca iba absurdne snaží zneužívať právo, len aby zabránil jednoznačnej povinnosti plniť svoj záväzok. Podľa žalovaného možno teda uzavrieť, že dohoda o anuitnej splátke a jej stanovení v zmluve o úvere nebola v čase uzatvorenia zmluvy o úvere v rozpore s platnými právnymi predpismi. Žalovaný výslovne popiera, že by došlo k jednostrannému určaniu výšky splátky žalovaným. Žalovaný popiera i tvrdenie žalobcu, že v prípade nesplnenia podmienok čerpania úveru by išlo o plnenie nedlhu. V čase poskytnutia úveru zo zmluvy o úvere neplatil ešte zákon o úveroch na bývanie a preto podmienka, že banka môže klientovi poskytnúť čerpanie aj keď splní podmienku

čerpania až dodatočne je naopak podmienka v prospech klienta a nie proti klientovi. V stanovenom čase boli podmienky čerpania otázkou nacenenia rizika zo strany žalovaného. V ďalšom žalovaný poukazoval na to, že úverová pohľadávka ani záložné právo premlčané nie je. Uviedol, že k vyhláseniu predčasnej splatnosti úveru došlo z dôvodu omeškania s viac ako troma splátkami úveru (zákonný dôvod podľa § 53 ods. 9 OZ) a zároveň bol žalobca upozornený na toto oprávnenie žalovaného, viac ako 15 dní pred vyhlásením predčasnej splatnosti úveru. Žalovaný poslal žalobcovi list - oznámenie o predčasnej splatnosti úveru spolu s výzvou na úhradu celého zostatku úveru zo dňa 14. 2. 2014, v ktorom žalobcu informoval, že ak nedôjde k úhrade pohľadávky po lehote splatnosti (ku dňu 14. 2. 2014 vo výške 24 835,16 eur), vyhlási dňa 20. 2. 2014 predčasnú (mimoriadnu) splatnosť úveru. Zároveň v oznámení žalovaný uviedol, že celkový záväzok (splatný aj nesplatný) žalobcu voči žalovanému ku dňu 14. 2. 2014 predstavoval sumu celkom 436 423,49 eur (aby mal žalobca informáciu, aký vysoký záväzok bude následne po vyhlásení predčasnej splatnosti úveru nutné jednorazovo uhradiť). Pokiaľ ide o samotné premlčanie úverovej pohľadávky, žalovaný je názoru, že premlčacia lehota je štvorročná. Právna norma, že na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keby sa inak mali použiť normy obchodného práva (zavedená zákonom č. 102/2014 Z.z.) nadobudla účinnosť až dňa 1.4.2015, a preto ju nemožno, z dôvodu zákazu pravej retroaktivity, použiť na posudzovaný prípad a preto i premlčacia lehota tu nemôže byť trojročná. Napokon žalovaný zároveň namietal i tvrdenie žalobcu, že by v súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 21Csp/6/2017 nepokračoval riadne.

6. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnuté uznesenie, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

7. Odvolací súd uvádza, že dňa 1. 7. 2016 nadobudol účinnosť zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ktorý v § 324 a nasl. upravuje neodkladné opatrenia, ktoré nahradili pôvodné predbežné opatrenia v zmysle Občianskeho súdneho poriadku. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako ako tomu bolo v prípade predbežných opatrení existencia naliehavej potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov s tým, že tento predpoklad C.s.p. formuluje tak, že ide o bezodkladnú potrebu úpravy pomerov účastníkov (§ 325 ods. 1 C.s.p.). Obsahovo však ide o pojem, ktorý je zhodný s pojmom naliehavá potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov použitým v § 74 ods. 1 O.s.p.

Zmyslom neodkladného opatrenia je dočasná úprava pomerov účastníkov konania (nie s konečnou platnosťou), pričom musí byť poskytnutá ochrana tomu, kto o vydanie neodkladného opatrenia žiada, ako aj tomu, voči ktorému neodkladné opatrenie smeruje. Ochrana toho, proti komu má navrhované neodkladné opatrenie smerovať, však nemôže dosiahnuť takej intenzity, aby prakticky znemožňovala ochranu oprávnených záujmov druhej strany. Ide pritom o dočasné opatrenie, ktorého trvanie je obmedzené, ktoré môže byť na návrh zrušené a neodkladným opatrením nie je prejudikovaný konečný výsledok sporu, ale ide o prostriedok, ktorým sa zabezpečuje, aby konečné rozhodnutie mohlo mať vôbec reálny význam.

Formulácia neodkladného opatrenia by v zásade nemala kopírovať žalobný návrh. Ak sa však účel dočasnej ochrany nedá inak dosiahnuť, než rovnakým výrokom ako vo veci samej, musí uvedená formalistická požiadavka ustúpiť. Konanie o nariadení neodkladného opatrenia a konanie vo veci samej sú dvoma samostatnými konaniami, ktoré od seba nie sú navzájom závislé v tom zmysle, že by na vydanie rozhodnutia vo veci samej bolo potrebné najprv nariadiť neodkladné opatrenie. Neodkladné opatrenie je samostatným právnym prostriedkom ochrany ohrozených či porušených práv účastníkov, ktorý má dočasný charakter a je možné ho nariadiť tak pre dobu pred začatím konania vo veci samej, ako i pre dobu od podania žaloby vo veci samej až do právoplatného skončenia veci (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 1. novembra 2005, sp. zn. 2 M Cdo 5/2005), ak je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Neodkladné opatrenie možno nariadiť pre obavu, že by výkon súdneho rozhodnutia (exekúcia) bol ohrozený, aj keď rozhodnutie zatiaľ nebolo vydané, ale prebieha konanie, v ktorom by mohlo byť vydané. V takomto prípade však ide o celkom výnimočné opatrenie, ktoré musí byť odôvodnené mimoriadnymi okolnosťami prípadu, takže o to viac musia byť dané alebo aspoň osvedčené skutočnosti, ktoré odôvodňujú obavu, že by výkon rozhodnutia (exekúcia) bol ohrozený a kumulatívne, že žalobca má pohľadávku alebo iný nárok, a že mu tento nárok bude priznaný súdnym rozhodnutím.

8. V danej veci odvolací súd síce súhlasí so žalobcom, že v dôsledku vykonania dobrovoľnej dražby (v poradí tretej), ku ktorej nepochybne bolo zo strany žalovaného už pristúpené, by mohlo dôjsť k nezvratnému zásahu do jeho vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (v tomto odvolací súd nebol v zhode so súdom prvej inštancie), avšak na druhej strane má odvolací súd za to, že žalobca v konaní neosvedčil ním tvrdené skutočnosti, na ktoré sa odvolával v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, týkajúce sa ním tvrdenej spornosti úverovej pohľadávky a záložného práva, predovšetkým ich premlčanie. Žalobca tak síce osvedčil existenciu nebezpečenstva spočívajúceho v hrozbe možnej straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, slúžiacim ako jeho obydlie (je nesporné, že zrealizovaním dobrovoľnej dražby (ak by táto nebola neskôr súdom určená za neplatnú) nepochybne dôjde k strate vlastníckeho práva žalobcu k týmto nehnuteľnostiam), avšak súčasne neosvedčil i existenciu nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana. V tomto smere odvolací súd uvádza, že realizácia záložného práva k nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. je zákonom prípustným prostriedkom výkonu záložného práva pre prípady, kedy nastala splatnosť pohľadávky zabezpečenej týmto záložným právom a nebola dlžníkom riadne a včas uhradená (ide o dovolený výkon práva, čo vylučuje jeho protiprávnosť). Z uvedeného potom vyplýva, že každá realizácia záložného práva na dobrovoľnej dražbe predstavuje síce súčasne i zásah do vlastníckeho práva záložcu, avšak tento zásah je súčasne (ak sú splnené všetky zákonné podmienky) právom aprobovaný (dovolený). Možno preto uzavrieť, že nie každý výkon záložného práva cestou dobrovoľnej dražby automaticky znamená neoprávnený zásah do vlastníckych práv záložcu (práve naopak ide o dovolený spôsob realizácie záložného práva).

V danej veci žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia argumentoval potrebou jeho nariadenia predovšetkým z dôvodu, že úverová pohľadávka ako i záložné právo majú byť premlčané, úverová zmluva nespĺňala zákonné náležitosti a obsahovala viaceré neprijateľné zmluvné podmienky a napokon cena nehnuteľností určená znaleckým posudkom pre účely dražby je značne podhodnotená všeobecnej cene dražených nehnuteľností, v dôsledku čoho žalobcovi hrozí škoda na majetku. Hoci tieto žalobcom nastolené otázky sú predovšetkým otázkami, ktoré majú byť riešené až v rámci konania vo veci samej, je potrebné sa k nim (z pohľadu osvedčenia nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana), vyjadriť už v tomto štádiu konania, nakoľko v opačnom prípade, by bez ďalšieho bol daný vždy dôvod pre nariadenie takéhoto neodkladného opatrenia (zakazujúcemu záložnému veriteľovi vykonať záložné právo), iba samotnou hrozbou realizovania záložného práva na dobrovoľnej dražbe. Inak povedané, ak by súdy nezaujali (hoci právne nezáväzne pre vec samu) svoj predbežný názor aj k týmto otázkam (v rámci toho, či mali osvedčený samotný nárok, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana), museli by bez ďalšieho vyhovieť všetkým návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia smerujúcim k uloženiu povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva záložným veriteľom, iba s odôvodnením, že začatím dobrovoľnej dražby je ohrozené vlastnícke právo záložcu. Takéto situácie by sa potom mohli záložcami (ktorí si riadne nespĺnili svoje úverové povinnosti) zneužívať, nakoľko pre zamedzenie výkonu práva záložného veriteľa by postačovalo, aby bolo preukázané začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom a súd by musel ich návrhom bez ďalšieho vyhovieť. Navyše takýto postup by mohol dospieť až do takého štádia, kedy by skutočne došlo k premlčaniu záložného práva, nakoľko by sa tým záložnému veriteľovi bránilo v začatí jeho výkonu - uplatňovaní práva v premlčacej lehote (vždy by musel od dražby upustiť a po uplynutí premlčacej doby by potom záložca pri následnej dražbe resp. pred ňou už namietal premlčanie záložného práva).

9. Nakoľko základnou argumentáciou žalobcu bolo namietané premlčanie úverovej pohľadávky a záložného práva, odvolací súd sa prioritne musel zaoberať práve touto otázkou (tu platí, že v prípade námietky premlčania uplatneného práva sa súdy musia vysporiadať najskôr s touto otázkou a v prípade dôvodnosti jej vznesenia sa už ďalším meritom sporu nezaoberajú, nakoľko ide o prvotný dôvod pre zamietnutie takejto žaloby). Odvolací súd je v tomto smere v zhode so žalobcom, že ak by skutočne bolo záložné právo premlčané, ide o dôvod určenia jeho neexistencie vo veci samej, nakoľko ide o prípustnú záložcom vznesenú obranu proti záložnému právu, ktoré z tohto dôvodu nemožno ani v budúcnosti vykonať (k tomu pozri i závery nálezu ÚS SR sp. zn. II. ÚS 250/2011). Záložca teda môže podať žalobu o určenie neexistencie záložného práva k nehnuteľnosti, ak je toto premlčané, a dovoliť sa jeho premlčania i v konaní o určenie jeho neexistencie (príp. konaní o zákaz jeho výkonu), ak má na takomto určení naliehavý právny záujem.Prokáže-li zástavní dlužník, že zástavní věřitel uplatnil (může uplatnit) právo na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy (teprve) po uplynutí stanovené doby, a dovolá-li se promlčení zástavního práva, nelze zamítnout jeho žalobu o určení, že tu (promlčené) zástavní právo není, jen s poukazem na to, že promlčení není důvodem zániku zástavního práva a že promlčené zástavní právo "ani po zamítavém pravomocném rozhodnutí soudu

nezaniká" a je toliko "oslabené o tzv. nárok a jedná sa o tzv. naturálny právo". ak preukáže záložný dlžník, že záložný veriteľ uplatnil (môže uplatniť) právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňaženia zálohu (až) po uplynutí stanovenej doby, a ak sa dovoľá premlčania záložného práva, nemožno zamietnuť jeho žalobu o určenie, že tu (premlčané) záložné právo nie je, len s poukazom na to, že premlčanie nie je dôvodom zániku záložného práva a že premlčané záložné právo "ani po zamietavom právoplatnom rozhodnutí súdu nezaniká" a je iba "oslabené o tzv. nárok a jedná sa o tzv. naturálne právo". Jestliže se zástavní dlžník dovoľal (dúvodne) promlčení zástavního práva, je totiž nepochybné, že zástavní veľiteľ se již nemůže domoci prodeje nebo jiného zpeněžení zástavy a tedy ani uspokojení zajištěné pohledávky z výťažku zpeněžení zástavy a že zástavní právo nemůže nadále (ani v budoucnu) být způsobilým právním prostředkem pro uspokojení zajištěné pohledávky. Ak sa záložný dlžník dovoľal (dúvodne) premlčania záložného práva, je totiž nepochybné, že záložný veriteľ sa už nemôže domôcť predaja alebo iného speňaženia zálohu a teda ani uspokojenia zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňaženia zálohu a že záložné právo nemôže naďalej (ani v budúcnosti) byť spôsobilým právnym prostriedkom pre uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Opačný názor ve svých následcích popírá význam promlčení zástavního práva a priznáva súdnu ochranu, prejavujúcu sa zamietnutím žaloby, ktorá smerovala proti výkonu promlčeného práva, ačkoliv - jak vyplývá z ustanovení § 100 odst.1 věty třetí občanského zákoníku - promlčené právo nelze přiznat. Opačný názor vo svojich dôsledkoch popiera význam premlčania záložného práva a priznáva súdnu ochranu, prejavujúcu sa zamietnutím žaloby, ktorá smerovala proti výkonu premlčanom práva, hoci - ako vyplýva z ustanovenia § 100 ods.1 tretej vety Občianskeho zákonníka - premlčané právo nemožno priznať" (nález ÚS SR sp. zn. II. ÚS 250/2011). Je potrebné poukázať na to, že námietku premlčania záložného práva možno uplatniť len v konaní pred súdom (príp. iným štátnym orgánom), ktorým dražobník nie je (konanie na dobrovoľnej dražbe nie je súdnym konaním). Záložca teda v prípade premlčania záložného práva nemôže jeho premlčanie namietaať v dobrovoľnej dražbe, ani v konaní o zapltenie úverovej pohľadávky (tu možno namietaať len premlčanie úverovej pohľadávky dlžník), a preto je v oprávnení záložcu podať v tomto smere žalobu o zákaz jeho výkonu príp. určenie neexistencie záložného práva, keďže ide o jedinú prípustnú obranu záložcu pred zrealizovaním premlčaného záložného práva.

Možno teda uzavrieť, že ak by skutočne bolo záložné právo v danej veci premlčané, a teda by ho nebolo možné v budúcnosti vykonať, bolo by nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia dôvodné.

Podľa § 100 ods. 2 tretia veta Občianskeho zákonníka, záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Z uvedeného vyplýva, že premlčanie záložného práva (ako práva majetkového) nie je vyňaté z premlčania, a pokiaľ sa toto týkalo nehnuteľností, záložné právo sa premlčuje v 3 ročnej premlčacej lehote od kedy ho bolo možné vykonať po prvý raz (t.j. od splatnosti pohľadávky, ktorú zabezpečuje). Záložné právo sa však nepremlčí skôr, než ním zabezpečená pohľadávka. Z uvedeného môžu vyplynúť viaceré situácie, napr. že sa premlčí záložné právo, avšak nie je premlčaná zabezpečená pohľadávka príp. že zabezpečená pohľadávka je premlčaná, avšak nie je premlčané samotné záložné právo (viď § 151j ods. 2 OZ - ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná - ide o prípady kedy bolo záložné právo napr. záložcom uznané alebo právoplatne priznané súdom a pod.) príp. je premlčané tak záložné právo ako i zabezpečená pohľadávka.

V danej veci má, zatiaľ z listín založených v spise, odvolací súd za to, že nedošlo k premlčaniu úverovej pohľadávky a tým ani záložného práva (§ 100 ods. 2 tretia veta OZ). Odvolací súd je síce v zhode so žalobcom (a nesúhlasí so žalovaným), že v danej veci sa tak úverová pohľadávka, ako i záložné právo premlčuje v 3 ročnej premlčacej lehote (vzhľadom na spotrebiteľský charakter úverovej zmluvy). V tomto smere odvolací súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 21. apríla 2015, sp. zn. 3 MCdo 14/2014, v zmysle ktorého „ ustanovenie § 52 ods. 2 tretej vety Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva, sa vzťahuje aj na právne vzťahy založené pred jeho účinnosťou“. V tomto smere nebola preto dôvodná argumentácia žalovaného o zákaze uplatňovania pravej retroaktivity.

V danej veci žalovaný vyhlásil predčasnú splatnosť úveru (potom, čo sa žalobca dostal do omeškania s platením 3 splátok úveru a bol upozornený na toto oprávnenie žalovaného, viac ako 15 dní pred vyhlásením predčasnej splatnosti úveru) dňom 20.2.2014. Celkový záväzok (splatný aj nesplatný) žalobcu voči žalovanému tak bol vyčíslený na sumu 436 423,49 eur. Na žalovaného tak koniec premlčacej 3 ročnej lehoty (ohľadne úverovej pohľadávky i záložného práva) pripadol na deň 20.2.2017 (koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína - § 122 ods. 2 OZ).

Žalovaný podal na súd žalobu o zaplatenie úverovej pohľadávky dňa 20.2.2017 (konanie vedené pod sp. zn. 21Csp/6/2017), t.j. v posledný deň premlčacej lehoty. Podľa § 112 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. Z uvedeného potom vyplýva, že k dnešnému dňu nie je úverová pohľadávka premlčaná (ani s ohľadom na 3 ročnú premlčaciu lehotu), nakoľko žalovaný si ju včas (hoci v posledný deň premlčacej lehoty) uplatnil žalobou na súde. Nakoľko nedošlo k premlčaniu úverovej pohľadávky, nemohlo dôjsť ani k premlčaniu samotného záložného práva s poukazom na § 100 ods. 2 tretia veta Občianskeho zákonníka. Navyše (pokiaľ ide o záložné právo) žalovaný sa ho pokúšal viackrát (minimálne 2 x) vykonať a to počas plynutia premlčacej lehoty (v roku 2014, 2015), avšak k upusteniu jeho výkonu došlo z dôvodu, že mu v pokračovaní jeho výkonu bránili nariadené neodkladné opatrenia (ide o prípady na ktoré odvolací súd poukazuje i v čl. 8 záverečný odsek tohto rozhodnutia). Odvolací súd mal tak za to, že žalobca doposiaľ neosvedčil, že úverová pohľadávka ako i záložné právo sú už t.č. premlčané a že žalovaný pristupuje k výkonu premlčaného záložného práva. Tento základný (a nosný) argument žalobcu pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia tak nebol daný.

10. Za nedôvodnú vyhodnotil odvolací súd i ďalšiu argumentáciu žalobcu pre nariadenie neodkladného opatrenia (a teda osvedčenie danosti nároku, ktorému sa má dočasne poskytnúť ochrana neodkladným opatrením) spočívajúcu v tom, že by úverová zmluva nespĺňala zákonné náležitosti a obsahovala viaceré neprijateľné zmluvné podmienky. Aj keď skúmanie týchto otázok patrí predovšetkým súdu prvej inštancie v merite veci, odvolací súd sa v tomto smere predbežne stotožňuje s argumentáciou žalovaného (bod 5 tohto rozhodnutia), ktorú tento uviedol vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu a v celom rozsahu naň odkazuje (odvolací súd teda odkazuje v tomto smere na argumentáciu žalovaného uvedenú v bode 5 tohto rozhodnutia a v ďalšom ju už vo svojom rozhodnutí - z dôvodu prehľadnosti - neopakuje). Odvolací súd v tomto smere iba dodáva, že nie je potrebné, aby zmluva o spotrebiteľskom úvere obsahovala číselné vyjadrenie toho, aká je konkrétna vnútorná skladba tej ktorej anuitnej splátky. Ani v zmluvách uzatváraných podľa zákona č. 129/2010 Z.z. nemožno od dodávateľov žiadať, aby v nich uvádzali presný rozpis plánovanej amortizácie dlhu, teda rozpis splátok po častiach (samostatne vo väzbe na istinu, úrok a poplatky). Pokiaľ ustanovenie § 9 ods. 2 písm. k/ zákona č. 129/2010 Z. z. uvádza pojmy „výška“, alebo „počet“ či „termíny splátok istiny, úrokov a iných poplatkov“, je za použitia eurokonformného výkladu dospieť k záveru, že toto ustanovenie len spresňuje, čo splátka úveru zahrňuje. Od 1. mája 2018 sa legislatívne pregnantnejším vyjadrením odstráni možnosť rôzneho výkladu predmetného ustanovenia, ktorú bolo možné (a potrebné) preklenúť už podľa doterajšej právnej úpravy jeho eurokonformným výkladom (k tomu pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR z 22. februára 2018, sp. zn. 3 Cdo 146/2017). Odvolací súd ďalej dodáva, že zmluva o úvere nemusí byť nevyhnutne vyhotovená ako jediný dokument, ale všetky povinné náležitosti musia byť vyhotovené písomne alebo na inom trvalom nosiči. Nie je nevyhnutné, aby zmluva o úvere uvádzala splatnosť splátok spotrebiteľa odkazom na konkrétny dátum, pokiaľ podmienky tejto zmluvy umožňujú spotrebiteľovi bez ťažkostí a s istotou identifikovať dátumy týchto splátok. Zmluva o úvere na dobu určitú stanovujúca amortizáciu istiny po sebe nasledujúcimi splátkami nemusí vo forme amortizačnej tabuľky spresňovať, aká časť každej splátky bude započítaná na vrátenie tejto istiny. Zákon môže stanoviť, že v prípade, ak zmluva o úvere neobsahuje všetky náležitosti uvedené v článku 10 ods. 2 smernice o zmluvách o spotrebiteľskom úvere, táto zmluva sa bude považovať za zmluvu o úvere bez úrokov a poplatkov, pokiaľ ide o okolnosť, ktorej neuvedenie môže spochybniť možnosť spotrebiteľa posúdiť rozsah svojho záväzku (k tomu pozri i rozsudok Súdneho dvora - tretia komora z 9. novembra 2016 vo veci C-42/15).

11. Napokon odvolací súd sa stotožňuje i s názorom žalovaného, že všeobecná hodnota zálohu stanovená znaleckým posudkom je vždy len znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže. Nie je to však skutočná trhovú hodnotu zálohu, pretože skutočnú trhovú hodnotu zálohu je možné zistiť len prostredníctvom voľnej súťaže a trhu, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu a vygenerovaniu trhovej ceny. Práve verejná dražba je miestom takejto voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky všetkých záujemcov o záloh a výsledkom je určenie trhovej ceny, t. j. najvyššej ceny, za ktorú je záloh v čase jej konania možné predať. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom v prípade dražby slúži tak iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve samotná dražba. Rovnako sa odvolací súd stotožňuje s tým, že žalobca mohol počas štyroch rokov od vyhlásenia úveru za predčasne splatný, sám predať

záloh a z výťažku vysporiadať svoje záväzky v plnom rozsahu, a pokiaľ disponuje vedomosťou o záujemcovi o predmetnú nehnuteľnosť za sumu 590.000 eur v súlade s ním predloženým znaleckým posudkom, mohol buď žalovaného požiadať o poskytnutie súčinnosti (tak ako to urobil v roku 2016), alebo sa predmetný záujemca môže zúčastniť priamo na dražbe a uvedenú nehnuteľnosť za takúto cenu vydražiť. Samotná skutočnosť, že žalovaný hodlá pristúpiť k vykonaniu dobrovoľnej dražby predajom založených nehnuteľností z dôvodu nesplácania poskytnutého úveru, a že žalobca nesúhlasí s ocenením založených nehnuteľností, neodôvodňuje naliehavosť a nevyhnutnosť potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi konania.

Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Podľa § 33 ods. 2, 4 cit. zákona, navrhovateľ dražby zodpovedá sa správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť. Navrhovateľ dražby zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať.

Ak by potom aj vznikla žalobcovi z tohto dôvodu (podhodnotenia ceny dražených nehnuteľností) majetková ujma, vznikne mu právo sa samostatnou žalobou domáhať náhrady škody od žalovaného.

12. Keďže pre nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné osvedčiť splnenie všetkých predpokladov t.j. aj osvedčenie danosti nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana, odvolací súd mal za to, že táto podmienka v danom prípade zo strany žalobcu splnená nebola. Hoci sa teda odvolací súd nestotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že by žalobcovi nehrozilo nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy (zrealizovaním dobrovoľnej dražby), aj tak nebolo možné návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovieť, nakoľko žalobca súčasne neosvedčil i ďalší predpoklad pre jeho vydanie a to, osvedčenosť nároku, ktorému sa mala neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana.

13. Zo všetkých vyššie uvedených skutočností odvolaciemu súdu nezostalo iné, než napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdiť.

14. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p. tak, že nárok na náhradu trov odvolacieho konania, v odvolacom konaní úspešnému žalovanému nepriznal, nakoľko mu žiadne trovy v odvolacom konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nevznikli.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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

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

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

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

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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

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

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

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

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

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

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

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

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

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne /dovolacie dôvody/ a čoho sa dovolateľ domáha /dovolací návrh/ (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

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

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

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

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

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

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

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