

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 1Csp/19/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8218200559
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Hanuščaková
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2019:8218200559.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudkyňou Mgr. Ivanou Hanuščakovou v právnej veci žalobcu 1. U. Š., T. XX.X.XXXX, X. Y. Š., T. XX.X.XXXX, X. U. Š., T. XX.X.XXXX, X. I. Š., T. XX.X.XXXX, D.J. H. I. XXX, zast. advokátom JUDr. Ing. Adrián Cupák, Dr. Goldbergera 249/1, 089 01 Svidník, proti žalovanému OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava 813 54, IČO: 31 318 916, o zdržanie sa výkonu záložného práva s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie: Marhaň, okres: Bardejov, obec: Marhaň, správa katastra: Bardejov vo vlastníctve žalobcov v 3. a 4. rade U. Š., T. XX.X.XXXX a I. Š., T. XX.X.XXXX, obaja bytom Marhaň XXX v podiele: 1/1 a to rodinného domu súp. č. XXX na parcele č. XXX/X vrátane všetkých súčastí a príslušenstva a parcely č. XXX/X o výmere 635 m², druh - zastavané plochy a nádvoria, parcely registra „C“, vklad povolený Správou katastra Bardejov pod č. V XXX/XXXX.

Žalobcom v 1., 2., 3. a 4. rade priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1.Dňa 16.3.2018 bol tunajšiemu súdu doručený návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a návrh žalobcov vo veci samej v znení : Žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti: rodinný dom zapísaný na LV č. XXX, katastrálne územie: Marhaň, okres: Bardejov, obec: Marhaň, správa katastra: Bardejov vo vlastníctve U. Š. Z. I. Š., obaja bytom Marhaň XXX v podiele: 1/1 a to rodinný dom súp. č. XXX, na parcele XXX/ X vrátane všetkých súčastí a príslušenstva a pozemok - číslo parcely: XXX/X, výmera: 635 m², druh zastavané plochy a nádvoria, Parcely registra „C“, vklad povolený Správou katastra Bardejov V XXX/ XXXX. Vo vzťahu k návrhu na neodkladné opatrenie s dodatkom, že bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Zároveň si uplatnili trovy konania. Svoj návrh odôvodnili tým, že žalobcovia v 1. 2. rade so žalovanou uzavreli dňa 17.2.2010 Zmluvu o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou č. XXX/XXXX/X OSU. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru vo výške 34.500,- eur. Celková cena úveru bola vo výške: 62.810,83 eura s mesačnou splátkou 257,75 eura, úrokom: 6,50%, RPMN: 7,04%, priemernou RPMN: 5,91% s termínom konečnej splatnosti: 22.2.2030. Na zabezpečenie úveru bola dňa 17.2.2010 uzavretá medzi žalobcami v 3. a 4. rade Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k UZ č. XXX/XXXX/X OSU, pričom predmetom záložného práva bol záloh: nehnuteľnosť - rodinný dom zapísaný na LV č. 155, katastrálne územie: Marhaň, okres: Bardejov, obec: Marhaň, správa katastra: Bardejov vo vlastníctve U. Š., M.. Š., H. I. XXX, XXX XX I., dátum narodenia: rodné číslo: XXXXXX/XXX a I. Š., M.. X., H.: I. XXX. XXX XX H., dátum narodenia: XX.X.XXXX, M. Č.: XXXXXX/XXXX v podiele: 1/1, rodinný dom súp.

č. XXX, na parcele 549/7 vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, pozemok - číslo parcely: XXX/X, výmera: 635 m², druh zastavané plochy a nádvorí, parcely registra „C“. Žalobcovia v 1. a 2. rade požiadali banku o poskytnutie úveru vo výške 34 500,- eur, skutočne im však bol poskytnutý vo výške 34 241,25 eura. Tento úver riadne splácali až do doby, kým sa nedostali do finančnej krízy, od kedy splátky platili už len podľa možností a schopností. Doposiaľ na predmetný úver uhradili cca 25.000,- eur. Žalovaný ich pri osobnom jednaní informoval o tom, že došlo aj k zosplatneniu úveru dňa 14.11.2016, avšak toto im nebolo doručené. Dražobná spoločnosť Aukčný Dom, s.r.o. listom zo dňa 8.2.2018 oznámila začatie výkonu záložného práva a vyzvala ich na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého ocenenia. Poukazujú na to, že zmluva o úvere obsahuje aj neprijateľné zmluvné podmienky, ako napr. poplatok za spracovanie úveru vo výške 258,75 eura a taktiež aj rozhodcovskú doložku. Taktiež aj Zmluva o zriadení záložného práva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, pričom poukazujú na stanovisko Komisie na posudzovanie podmienok v spotrebiteľských zmluvách a nekalých obchodných praktík predávajúcich pri MS SR, z 2.4.2012, ktorá posudzovala neprijateľné zmluvné podmienky nachádzajúce sa v záložných zmluvách. V nehnuteľnosti, ktorá je predmetom výkonu záložného práva, v rodinnom dome, bývajú žalobcovia v 3. a 4. rade, ktorí sú vlastníkami nehnuteľnosti, sú starobní dôchodcovia a žalobcovia v 1. a 2. rade so štyrmi deťmi, z ktorých je jedno plnoleté, dve deti navštevujú základnú školu a štvrté nemá ani rok. Je to ich jediné obydlie, ktoré im slúži na bývanie, chcú si zachrániť dom, v ktorom majú pocit domova a bezpečia. Sú znepokojení, že sa výkon záložného práva má vykonať bez sudcu na pohľadávku, ktorej časť predstavuje plnenie z neprijateľných podmienok a plnenie v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona. Protiprávny stav vyvolaný začatím výkonu záložného práva sa týka najmä neprijateľných sankcií, ktoré sú podľa § 53 ods.5 Občianskeho zákonníka neplatné. Taktiež nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby záložca bol zbavený svojho majetku, ktorý je preňho dôležitý (Stánková proti Slovenskej republike, ESLP). Existuje vhodnejšie riešenie, ktoré je súladné s princípom proporcionality a uspokojený by bol aj veriteľ. Reálne hrozí, že sa vykoná záložné právo v rozpore s pravidlami verejného poriadku (bod 50 uznes. Súdneho dvora EÚ C-76/10 POHOTOVOSTĚ/Korčkovská). O výške pohľadávky rozhodne nie súd, ale podnikateľ a nútené postihnutie majetku vykoná nie súdny exekútor ale podnikateľ. Veriteľ sa snaží zjavne postihnúť majetok nad rámec skutočnej výšky dlhu. Podľa viacerých prípadov zistených právnickými osobami zameranými na kolektívnu ochranu práv spotrebiteľov možno konštatovať, že úver je sofistikovaným mechanizmom, v dôsledku ktorého sú sociálne slabí a neskúsení spotrebiteľia zbavovaní svojich nehnuteľností vrátane obydlií za zjavne neprimeraných podmienok. Záložná zmluva obsahuje možnosť výkonu záložného práva aj mimosúdne. Najmenej v tejto časti považujeme zmluvu za neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Slovenský právny poriadok, na rozdiel od vyspelejších demokracií, dovoľuje vykonať záložné práva bez schválenia súdu či iného nezávislého tribunálu (§ 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka). Či sa siahne na majetky spotrebiteľov v miliónových hodnotách, o tom rozhoduje živnostník (veriteľ) a ďalší živnostník (dražobník) a na objednávku prvého živnostníka dražbu aj vykoná. Teda nie súd, ale živnostníci podľa slovenského právneho poriadku rozhodujú, či sa postihnú miliónové hodnoty spotrebiteľov, vrátane najdôležitejších vecí spojených s bývaním. 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. V predmetnej veci nepoznajú výšku nesplateného úveru a veriteľ sám stanovil výšku svojej pohľadávky a v zmluve o úvere sa problematickým zdajú rôzne poplatky, uvedené v čl. V. Poplatky ako napr. poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie úveru, poplatky za upomienku; či si neuplatňuje aj úroky zo zmluvy po zosplatnení úveru; čo indikujúce hrubú nerovnováhu v neprospech spotrebiteľa podľa formulárovej spotrebiteľskej zmluvy. Tým je spochybnená aj výška pohľadávky. Občiansky zákonník umožňuje vykonať záložné právo tak, že veriteľ sám určí výšku dlhu. V krátkej lehote (30 dní; § 151m ods.1 Občianskeho zákonníka) po oznámení výkonu záložného práva už veriteľovi nič nebráni, aby predal záloh dlžníka. Tak sa môže stať, že veriteľ do výšky dlhu zahrnie aj neprijateľné podmienky a nekontroluje to žiadny nezávislý súd, ktorý bez návrhu ex offo má zabrániť uspokojeniu pohľadávky z neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľskej zmluve. Zároveň poukázali na súdne rozhodnutia v obdobných veciach, vrátane nálezov ÚS SR, či rozhodnutí SD EÚ.

2. Uznesením Okresného súdu Bardejov zo dňa 23.3.2018, č.k. 1Csp/19/2018-41 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 5.6.2018, č.k. 2Co/66/2018-72 súd nariadil neodkladné opatrenie v znení : Žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, katastrálne územie Marhaň : rodinný dom

súp. č. XXX, na parcele XXX/X a parcela CKN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m², ktoré sú vo vlastníctve U. Š., T. XX.X.XXXX Z. I. Š., T. XX.X.XXXX, B. H. I. XXX v podiele 1/1.

3. Žalovaný sa k veci vyjadril v rámci podaného odvolania zo dňa 10.4.2018 voči uzneseniu súdu prvej inštancie. Uviedol, že výkon záložného práva spôsobom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe dohodnutý medzi stranami priamo v predmetnej úverovej zmluve v spojení so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZI k UZ č. XXX/XXXX/XXSU (ďalej len „Záložná zmluva“) a je v plnom rozsahu v súlade s platnou právnou úpravou, resp. priamo odráža zákonnú úpravu (zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, resp. § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka). Zmluvná podmienka odrážajúca zákonné ustanovenie pritom ani nemôže byť neprijateľnou (nekalou) podmienkou v spotrebiteľskej zmluve v zmysle čl. 1. ods. 2. smernice 93/13/EHS, na čo už upozorňoval v rámci svojej rozhodovacej činnosti aj Súdny dvor EÚ (pozri napr. rozsudok Súdneho dvora EÚ v spojených veciach C-359/11 a C-400/11 Alexandra Schulz proti Technische Werke Schussental GmbH und Co. KG a Josef Egbringhoff proti Stadtwerke Ahaus GmbH z 23. októbra 2014). Je potrebné taktiež zdôrazniť, že dobrovoľná dražba prebieha prísne formalizovaným postupom na základe osobitnej normatívnej právnej úpravy, ktorej základom je zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej aj ako „ZDD“), pričom záložca sa vždy na začiatku dobrovoľne zaviazal, že v prípade, ak nebude zabezpečovaná pohľadávka uhradená riadne a včas, strpí speňaženie zálohu v rámci výkonu záložného práva. Rozhodujúcim dôvodom, prečo dôjde k uplatneniu záložného práva je porušenie povinnosti druhého účastníka právneho vzťahu závažným spôsobom. Veriteľ je ten, ktorý sa domáha svojho práva, ktoré bolo porušené. Argumentácia žalobcov, že takáto žaloba je ochranou obydlia záložcu, ktorá má prednosť pred právom veriteľa na uhradenie jeho pohľadávky, je podľa názoru žalovaného nedôvodná. Žalovaný nerozporuje, že obydlie zohráva dôležitú úlohu v osobnej, rodinnej aj spoločenskej realite každej fyzickej osoby, avšak to neznamená, že sa mu môže bez ďalšieho priznať právna kvalita, ktorá nemá oporu v pozitívnom práve. Ústava SR neupravuje osobitné právo na obydlie. Ústava SR chráni výlučne nedotknuteľnosť obydlia, čo je ale úplne odlišná právna kategória (článok 21 ods. 1 - „obydlie je nedotknuteľné, nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva“). Charta základných práv Európskej únie hovorí tiež: „Každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia a komunikácie.“ Podľa názoru žalovaného zo žiadnych ústavnoprávných a medzinárodných noriem nie je možné odvodiť existenciu inštitucionálnej garancie, ktorá by vytvárala právo - garanciu na zotrvanie v určitom obydli. Ak súd prvej inštancie odkazuje na Čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd 1, žalovaný poukazuje pritom aj na interpretáciu článku 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, kde Európsky súd pre ľudské práva dospel k záveru, že efektívna ochrana súkromného života nemôže ísť tak ďaleko, aby zaisťovala každej rodine vlastný domov (prípado Velosa Barreto proti Portugalskej republike). Skutočnosť, že predmetom zálohu je obydlie záložcu nemôže samo o sebe predstavovať prekážku platného zriadenia záložného práva a teda ani jeho následného výkonu - nakoľko by to bolo rozporné so samotným zmyslom a s účelom tohto inštitútu. Opätovne treba zdôrazniť, že pri vzniku záložného práva strany sporu dobrovoľne, na základe princípu zmluvnej voľnosti uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva. Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je teda plne legálnym inštitútom, ktorý je v zásade aj bežným spôsobom zabezpečenia úveru. Nie je pravdou, že žalobcom nebol doručený list obsahujúci prejav vôle predčasne zosplatniť úver z predmetnej zmluvy o úvere. K tomuto podaniu priložá žalovaný list „Vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva“ zo dňa 07.11.2016 s doručenkami potvrdzujúcimi prevzatie tohto listu žalobcom v rade 2., v rade 3. a v rade 4.. Žalobca v rade 1. si jemu adresovanú zásielku účelovo neprevzal, avšak to nemení nič na fakte že mu bola táto zásielka doručená. V súvislosti s názorom žalobcov, že dobrovoľná dražba prebieha bez kontroly súdu s odkazom na prípadné neprijateľné podmienky tvrdené žalobcami (iba veľmi všeobecne), žalovaný poukazuje na to, že ak by si žalovaný uspokojoval v dobrovoľnej dražbe svoju pohľadávku vo vyššej výške, než je reálne existujúca, žalobcovia sa v prípade porušenia ich práv v rámci dobrovoľnej dražby môžu domáhať neplatnosti dražby, prípadne náhrady škody či vydania bezdôvodného obohatenia. V danom prípade však medzi stranami nie je sporné, že žalobcom bola poskytnutá istina úver v celkovej sume minimálne 34.241,25 EUR (podľa nepravdivých tvrdení žalobcov v ich návrhu/žalobe), avšak ako vidieť s priloženého výpisu z účtu, úver bol žalobcom poskytnutý v plnom rozsahu podľa zmluvy o úvere, t.j. v sume 34.500,- EUR a to dňa 31.03.2010. Okrem zjavne nepravdivosti a zavádzajúceho charakteru skutkových tvrdení žalobcov je z s ohľadom na vyššie uvedené zrejme, že na vyhovie žalobného návrhu žalobcov tu teda nie sú hmotnoprávne predpoklady, nakoľko záložná zmluva je perfektná, zabezpečuje pohľadávku žalovaného vo vzťahu k žalobcom bez ohľadu na jej výšku a to o.i. vrátane prípadnej pohľadávky na vydanie bezdôvodného obohatenia resp. vrátenie plnenia uskutočneného

podľa neplatnej zmluvy - vid' čl. 1. bod 2. Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 25.02.2014. Teda ani v prípade neplatnosti niektorých ustanovení predmetnej úverovej zmluvy alebo dokonca i neplatnosti celej úverovej zmluvy (pričom žalovaný má zato, že úverová zmluva je v celom rozsahu platná), nemožno žalovanému uprieť právo uspokojiť svoju pohľadávku voči žalobcom v zmysle Záložnej zmluvy. V súvislosti s prípadnou existenciou neprijateľných zmluvných podmienok žalovaný poukazuje na to, že by to mohlo mať za následok neplatnosť niektorých zmluvných dojednaní, nie však zmluvy ako celku. Žalovaný v tejto súvislosti upozorňuje na rozhodnutie súdneho dvora EÚ C34/13, kde bol pripustený výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou aj vtedy, ak zmluva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. Ak by veriteľ nemohol vykonať záložné právo vždy keď dlžník alebo záložca napr. akúkoľvek časť príslušenstva zabezpečenej pohľadávky, v praxi by bola právna úprava záložného práva a ZDD obsolentná, čo zjavne nebolo úmyslom zákonodarcu. Na základe nesporného (a takto aj súdom prvej inštancie zisteného) skutkového stavu je žalovaný záložným veriteľom, ktorý má voči žalobcom vymáhateľnú pohľadávku, s ktorou sú žalobcovia v omeškaní, pričom zákon dáva žalovanému možnosť pre takýto prípad uspokojiť svoju pohľadávku predajom nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe, pričom táto možnosť vyplýva jednak zo zákona a zároveň ako spôsob realizácie záložného práva bola dohodnutá aj v predmetnej zmluve o úvere a Záložnej zmluve. Z vyššie uvedených skutočností a označených dôkazov teda vyplýva, že akékoľvek skutkové tvrdenia žalobcov, či dokonca i prípadné dôkazy (doposiaľ žalobcami nepredložené), akokoľvek rozporujúce výšku pohľadávky uplatňovanej žalovaným (v tomto prípade cez tvrdenie neprijateľných podmienok), nie sú spôsobilými prostriedkami procesného útoku vo vzťahu k žalobnému návrhu žalobcov uplatnenom v tomto súdnom konaní. Nad rámec uvedeného sa žalovaný vyjadril aj k údajne neprijateľným podmienkam, za ktoré žalobcovia označujú poplatok za poskytnutie úveru a rozhodcovskú doložku uvádza, že poplatok za poskytnutie úveru je súčasťou ceny úveru a teda už s ohľadom na túto jeho povahu ani nemôže ísť o neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Poukázal na rozsudok silne pro - spotrebiteľského Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18Co/311/2015 zo dňa 23.03.2017. Vo vzťahu k rozhodcovskej doložke Žalovaný poukazuje na to, že v zmysle ustálenej súdnej praxe i doktríny nemohla byť (podľa zákonnej úpravy § 52 a nasl. OZ účinnej v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy o úvere) neprijateľnou podmienkou v spotrebiteľskej zmluve taká rozhodcovská doložka/zmluva, ktorá nevyučovala spotrebiteľovi uplatniť svoje právo na všeobecnom príslušnom súde - čo je presne tento prípad (vid' tretia veta Čl. IX bodu 8 Zmluvy). Taktiež žalovaný mal pri uzatvorení predmetnej úverovej zmluvy zákonom uloženú povinnosť ponúknuť uzatvorenie rozhodcovskej zmluvy žalobcom v zmysle ust. § 93b) zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách. S ohľadom na skutočnosti uvedené v podaní :

- Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je v súčasnosti úplne legálnym inštitútom, ktorý je v zásade aj bežným spôsobom zabezpečenia úveru.
- V konaní je nesporné, že žalobcovia 1. a 2. so žalovaným uzatvorili dňa 17.02.2010 Zmluvu o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo č. XXX/XXXX/X SU a v rovnaký deň aj Záložnú zmluvu, ktorou boli zabezpečené pohľadávky žalovaného v súvislosti s uvedenou zmluvou o úvere.
- Žalobcovia preukázateľne prijali od žalovaného v súvislosti s predmetnou úverovou zmluvou sumu 34.500 EUR (pričom táto skutočnosť je v rozsahu 34.241,25 EUR).
- Je v konaní nesporné, že žalobcovia úver riadne nesplácali nakoľko sa dostali do „finančnej krízy“ (vid' str. 2 návrhu/žaloby žalobcov).
- Žalobcom bolo riadne doručené Vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva.
- Záložná zmluva zabezpečuje aj nárok žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne na vrátenie plnenia poskytnutého na základe neplatnej zmluvy.
- Nesplatená pohľadávka žalovaného voči žalobcom je len na istine mnohonásobne vyššia než 2.000,- EUR (vid' § 3 ods. 6 ZDD)
- A teda nielo právneho dôvodu, pre ktorý by mohlo byť žalovanému odňaté právo uspokojiť svoju nesplatenú pohľadávku výkonom záložného práva v súlade so zmluvou o úvere, Záložnou zmluvou a zákonom. Žaloba o absolútne a ničím neobmedzené zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou totiž nie je v tomto prípade vhodným a adekvátnym prostriedkom ochrany práv žalobcov, nakoľko žalovaný má nesporné pohľadávku voči žalobcom z predmetnej zmluvy o úvere, ktorá je mnohonásobne vyššia než 2.000,- EUR. V prípade, ak podľa žalobcov sa uspokojí žalovaný z výťažku dražby vo väčšom rozsahu, než bude podľa názoru žalobcov skutočná výška pohľadávky žalovaného s príslušenstvom - budú môcť žalobcovia domáhať sa vydania tohto rozdielu voči žalovanému. Namietanie resp. spor o výške pohľadávky žalovaného v tomto prípade (nespornosť vo výške niekoľkonásobne vyššej ako 2.000,- EUR) nemôže mať nijaký vplyv na právo žalovaného vykonať záložné právo v zmysle Záložnej zmluvy.

4. Na uvedené reagovali aj žalobcovia podaním zo dňa 19.4.2018. Uviedli, že žalovaný vo vyjadrení uvádza, že spôsob predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe bol dohodnutý medzi stranami priamo v predmetnej úverovej zmluve. Toto tvrdenie sa nezakladá na pravde, nakoľko Zmluva o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou (ďalej len „Zmluva o úvere“) neobsahuje ustanovenie, ktoré by uvádzalo spôsoby predaja zálohu. Takéto ustanovenie neobsahuje ani Dodatok k tejto zmluve. Spôsob predaja zálohu je uvedený len v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorej účastníkmi neboli žalobcovia v 1. a v 2. rade, ale iba žalobcovia v 3. a 4. rade. V Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti je predaj zálohu na dražbe uvedený ako jeden zo spôsobov uspokojenia záložného veriteľa, z čoho vyplýva, že záložný veriteľ mal aj iné možnosti uspokojenia, predovšetkým podaním žaloby na všeobecnom súde, ktorý by ex offo posúdil Zmluvu o úvere a jej ustanovenia, nakoľko ide o spotrebiteľskú zmluvu. Záložný veriteľ si však vybral pre seba najvýhodnejší spôsob uspokojenia pohľadávky, nakoľko tento spôsob nepodlieha súdnej kontrole a záložný veriteľ si svojvoľne môže uspokojiť aj nároky, ktoré by neprešli testom súdnej kontroly, keďže vychádzajú z neprijateľných zmluvných podmienok. Z ustanovení Zmluvy o úvere vyplýva, že žalovaný si v dobrovoľnej dražbe uplatňuje aj zmluvné úroky po zosplatnení pohľadávky, na ktoré podľa ustálenej judikatúry nemá nárok (napr. rozsudok KS PO sp.zn. 6Co/190/2014 z 30.6.2015). 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 a to bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci. Postihnutie majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkoľvek verejnoprávnej ochrany v rozsahu, aký mu umožňuje slovenská právna úprava je diskutabilné aj vo svetle porovnateľných právnych poriadkov, ktoré na tak závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie súdu. Súkromné osoby - podnikatelia sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese. V praxi sa presadzuje názor, že najľahšia a najrýchlejšia „exekúcia“ dlžníkov a neplatičov je dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa (pravidelne), dokonca ako hrozba, vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty nehnuteľností. Aplikačná prax majúca svoj základ a pôvod v platnej právnej úprave „dobrovoľných“ dražieb je nežiaducim, až spoločensky nebezpečným obchádzaním a spochybňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva). Súd poukazuje aj na nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. Pl. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o dobrovoľných dražbách z dôvodu, že umožňoval nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu. Záložné právo umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez prechádzajúceho odobrenia súdom, či iným nezávislým tribunálom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd, ale spravidla podnikatelia. Pritom ide okrem iného aj o otázku, či pohľadávka existuje a v akej výške. V zákone sa nenašiel priestor pre žiadnu obligatórnu preventívnu súdnu kontrolu primeranosti výkonu záložného práva, či zmluvných klauzúl. Aplikačná prax potvrdzuje až chaotickú ochranu dlžníkov, a to aj po poskytnutí právnej služby, tiež neveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na druhej strane veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľov na princíp proporcionality. (rozsudok KS PO sp.zn. 6Co/239/2015 z 30.5.2017). Opakovane poukázali na to, že v predmetnej nehnuteľnosti bývajú žalobcovia v 3. a 4. rade, ktorí sú vlastníkami nehnuteľnosti, ako aj žalobcovia v 1. a v 2. rade spolu s maloletými deťmi a je to ich jediné obydlie. Nedotknuteľnosť obydlia je zabezpečená Ústavou SR tak ako aj právo vlastníť majetok. Tiež poukazujú aj na článok 3 Dohovoru o právach dieťaťa, podľa ktorého záujem dieťaťa musí byť prvoradým hľadiskom pri akýchkoľvek postupoch týkajúcich sa detí, či už vykonávaných súkromnými zariadeniami sociálnej starostlivosti, súdmi, správnymi alebo zákonodarnými orgánmi. Podľa článku 27 Dohovoru o právach dieťaťa, dieťa má právo na životnú úroveň potrebnú pre jeho telesný, duševný, mravný a sociálny rozvoj a podľa článku 28 Dohovoru o právach dieťaťa, má právo na vzdelávanie v súlade s jeho potrebami a možnosťami. Výkonom záložného práva by došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov ako aj detí žijúci v predmetnej nehnuteľnosti. Poukazujú tiež na skutočnosť, že Zmluva o úvere, ako aj Zmluva o zriadení záložného práva obsahujú viaceré neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa. Dobrovoľná dražba, tak ako je definovaná v zákone č. 524/2002 Z.z. a ktorá predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať civilný kódex (§ 151

ods. 1 Obč. zákonníka) je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola o neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a pod. rozhodne súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Za takýchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany spotrebiteľa do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok. Z odvolania žalovaného, ani z iných listín nevyplýva v akej výške žalovaný uplatňuje svoju pohľadávku. Z listiny Okamžitý (priebežný) výpis z účtu zo dňa 10.4.2018 nie je zrejmé čo znamenajú položky tam uvedené, nakoľko konečný stav k 1.4.2010 je vyjadrený hodnotou 0,00, splátka úveru 165,26 pričom suma na konci riadku je 0,00. V odvolaní žalovaný uvádza, že ako dôkaz predkladá list „Vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva“ zo dňa 07.11.2016 s doručenkami potvrdzujúcimi prevzatie tohto listu, avšak tento dôkaz im zo strany súdu nebol spolu s odvolaním doručený. Inštitút neodkladného opatrenia má predbežnú povahu, jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov a nerieši definitívne vzťahy medzi účastníkmi. V súdnom konaní vo veci samej budú predmetom posúdenia neprijateľné zmluvné podmienky. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov je odôvodnená existenciou samotného sporu o zdržanie sa výkonu záložného práva, ako aj skutočnosťou, že žalobcovia vykonaniu dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností nemôžu sami zabrániť a ďalšou realizáciou záložného práva by mohlo dôjsť k zásahu do ústavného práva na obydlie a vlastníctvo žalobcov, a to bez súdnej kontroly ešte predtým, ako sa na základe podanej žaloby rozhodne vo veci samej.

5. Na pojednávanie vo veci konané 6.3.2019 sa dostavili žalobcovia v 1. a 2. rade a právny zástupca žalobcov, ktorý ospravedlnil neúčast' žalobcov v 3. a 4. rade, o odročenie pojednávania nežiadali. Dostavil sa žalovaný. Súd preto v zmysle § 180 CSP vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcov v 3. a 4. rade; prihliadol pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy. Pojednávanie bolo odročené za účelom vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej na deň 3.4.2019.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením vyjadrení strán sporu (skutkových tvrdení a v spise pripojených listinných dôkazov (návrhom s prílohami, vyjadreniami strán s prílohami) a zistil tento skutkový stav veci (bod 11 až 15 odôvodnenia):

7. Na pojednávaní dňa 14.1.2019 :

1/ právny zástupca žalobcov uviedol, že trvá na podanej žalobe, na svojich podaniach a tvrdeniach. Žiada súd, aby žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného k náhrade trov konania. Poukázal na to, že žalovaný do dnešného dňa nepreukázal zosplatenie úveru. Poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 30.5.2017 sp.zn. 21Co/113/2016, ktorý jednoznačne formuloval, že požadovanie uloženia povinnosti žalovanému je možné považovať za formu zapieracej žaloby vlastníka, ktorou sa vlastník domáha ochrany pred neoprávneným zásahom do jeho vlastníckeho práva. Bol poskytnutý úver 34.500,- eur, avšak uvádza, že to nie je pravda, nakoľko si žalovaný zobral poplatok za poskytnutie úveru. Sú už desiatky rozhodnutí, ktoré považujú takýto poplatok za neprijateľný. Žalobcovia sa snažili zabrániť výkonu záložného práva a to aj formou, že keď im prišla výzva, že sa bude vykonávať dobrovoľná dražba, navštívili pobočku, kde im bolo povedané riaditeľom pobočky, aby zložili sumu 5.000,- eur a že sa nebude vykonávať dobrovoľná dražba. Žalobcovia nemali takúto hotovosť, zaplatili len 2.000,- eur, pričom doteraz nevedia komu a na aký účel boli poukázané. Domnieva sa, že tam mohlo dôjsť aj k trestnému činu. V spise sa doručeny o zosplatení úveru nenachádzajú.

2/ žalovaný udával, že výkon záložného práva spôsobom predaja zálohy na dobrovoľnej dražbe bol dohodnutý medzi stranami priamo v predmetnej úverovej zmluve a to v článku 7 v bode 2, ďalej písm. i/ z ktorého vyplýva, že pri podstatnom porušení zmluvných povinností je banka oprávnená uplatniť práva vyplývajúce zo zabezpečenia úveru. V spojení so zmluvou o zriadení záložného práva je v plnom rozsahu v súlade s platnou úpravou a odráža priamo zákonnú úpravu. Má za to, že zmluvná podmienka odrážajúca zákonné ustanovenie uvedené v § 151 j/ a nasl. OZ nemôže byť neprijateľnou podmienkou v spotrebiteľskej zmluve v zmysle článku 1 odsek 2 Smernice 93 /13 EHS. Dobrovoľná dražba prebieha prísny formálny postupom a v súlade so zákonom. Podľa názoru žalovaného zo žiadnych ústavno-právnych a medzinárodných noriem nevyplýva právo žalobcov na garantovanie zotrvania v určitom obydlí. Žalobcovia v čase, keď uzatvárali zmluvu o bezúčelovom spotrebiteľskom úvere pre obyvateľstvo si v súlade s článkom 2 boli vedomí skutočnosti, že úver žalovaného bude zabezpečený a zriadený na základe samostatnej záložnej zmluvy záložné právo k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve. V prípade, ak by žalobcovia plnili v celom rozsahu svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere, tak by žalovaný neinicioval začatie výkonu záložného práva. Má za to, že ak by si

žalovaný uspokojoval v dobrovoľnej dražbe svoju pohľadávku vo vyššej výške než je reálne existujúce, žalobcovia sa môžu domáhať neplatnosti dražby, prípadne náhrady škody, alebo vydania bezdôvodného obohatenia. V danom prípade bol v súlade s článkom 1 zmluvy o úvere žalobcom poskytnutý úver v sume 34.500,- eur, čo žalovaný preukázal okamžitým priebežným výpisom z účtu, ktorý bol súčasťou odvolania voči neodkladnému opatreniu. Žaloba žalobcov je v celom rozsahu nedôvodná, preto ju navrhuje zamietnuť a priznať trovy konania. Čo sa týka zosplatnenia úveru, tak žalovaný k odvolaniu voči neodkladnému opatreniu predložil list - vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 7.11.2016 spolu s doručenkami potvrdzujúcimi prevzatie tohto listu žalobcom v 2.rade, v 3.rade a v 4.rade. Žalobca v 1.rade si zásielku neprevzal, bola mu doručovaná. Čo sa týka sumy 5.000,- o ktorej doklad predložil žalobca, k tomu sa nevie žalovaný vyjadriť, preverí to a súdu zašle stanovisko.

8. Podaním zo dňa 15.1.2019 sa k veci vyjadril žalovaný. Uviedol, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je úplne legálnym inštitútom, ktorý je v zásade aj bežným spôsobom zabezpečenia úveru. Na tomto mieste si žalovaný dovoľuje osobitne upozorniť, že nie je pravdou, že žalobcom nebol doručený list obsahujúci prejav vôle predčasne zosplatniť úver z predmetnej zmluvy o úvere. K tomuto podaniu priložuje žalovaný list „Vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva“ zo dňa 07.11.2016 s doručenkami potvrdzujúcimi prevzatie tohto listu žalobcom v rade 2., v rade 3. a v rade 4. Žalobca v rade 1. si jemu adresovanú zásielku účelovo neprevzal, avšak to nemení nič na fakte, že mu bola táto zásielka doručená. Z predloženej tabuľky vyplýva prehľad splácania dlžnej sumy zo strany žalobcov, ako aj rozpis na čo boli jednotlivé splátky započítavané a to na: istinu, úrok, úrok z omeškania a poplatky. Žalobcovia za neprijateľnú zmluvnú podmienku označili poplatok za poskytnutie úveru a rozhodcovskú doložku. Uvádza, že poplatok za poskytnutie úveru je súčasťou ceny úveru a teda už s ohľadom na túto jeho povahu ani nemôže ísť o neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Opätovne poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18Co/311/2015 zo dňa 23.03.2017, z odôvodnenia ktorého cituje: "Princíp ochrany spotrebiteľa vyžaduje transparentnosť zmluvných dojednaní, ktoré sú spotrebiteľovi bankou predkladané k podpisu. Z nich musí byť zrejmé, aké bude finálne finančné zaťaženie príjemcu úveru, lebo len takto informovaný spotrebiteľ môže urobiť spoľahlivú komparáciu na trhu dostupných a ponúkaných úverov bez toho, aby neskôr zistil, že vychádzal zo zámerne skreslených informácií. Problém ochrany spotrebiteľa nespočíva v zákaze obchodných podmienok, ale v možnosti sa s nimi riadne oboznámiť v ich zreteľnom označení, formulácii a možnosti ich po zrelej úvahe akceptovať alebo odmietnuť. Žalobca vzniesol námietky proti textu úverovej zmluvy až v dobe, keď už zmluvu uzavrel a došlo k jej naplneniu. Správne teda súd prvej inštancie konštatoval, že oba poplatky jednorazový za poskytnutie úveru i mesačné poplatky za vedenie účtu a správu úveru boli v zmluvách uvedené jasne a zrozumiteľne, a že žalobca ako spotrebiteľ mohol na základe presných a zrozumiteľných kritérií predpokladať hospodárske dôsledky, ktoré z toho pre neho vyplývajú. Zrejmý bol aj účel daných poplatkov a ich protihodnota plnenia, pričom treba povedať, že ich výška bola primeraná. Správne súd prvej inštancie zdôraznil aj to, že pri týchto poplatkoch nie je možné požadovať, aby ku každej jednotlivej povinnosti bola synalagmaticky naviazaná povinnosť; druhej zmluvnej strany. Pokiaľ žalobca namietal správnosť platenia predmetných poplatkov s ohľadom na zákon č. 132/2013 Z.z., ktorým boli zakázané tieto poplatky od 10.6.2013, tu odvolací súd poukazuje na to, že pokiaľ bol tento inštitút súkromného práva upravený zákonom neskôr, než bol uplatnený v riadne uzavretej zmluve, tento argument nemôže obstáť, lebo v čase uzavretia predmetných zmlúv bolo jeho uplatnenie v súkromnoprávnom styku možné a retroaktivita uvedeného zákona je nepripustná. Žalobca v odvolaní argumentoval aj tým, že predmetné poplatky sú pre banku jednostranne výhodné, tu je však treba zdôrazniť to, že je bežnou praxou, kedy v niektorých prípadoch je treba upraviť komplex vzájomných práv a povinností, pričom dojednanie práv a povinností nad rámec práv a povinností stanovených v zmluve je prípustné, a súčasne je treba vziať do úvahy, že podstatou a zmyslom ochrany spotrebiteľa je predovšetkým zabezpečiť dostatok informácií pre jeho rozhodovanie a chrániť ho pred zneužívajúcimi praktikami. Tu je treba súhlasiť so záverom, že predmetný poplatok či už za poskytnutie úveru alebo za správu úveru je časťou cenou úvery a jeho prieskumu bráni ust. § 53 ods. 1 OZ. Súd prvej inštancie teda neopomenul pri svojom rozhodovaní princíp ochrany spotrebiteľa, pri svojich úvahách ho vzal na zreteľ, avšak sa nestotožnil s názorom žalobcu, pokiaľ ide o jeho dopad na súdnu vec. Pri dojednaní ceny sa uplatňuje princíp autonómie vôle zmluvných strán a primeranosť ceny vo vzťahu k plneniu nemá byť posudzovaná v zmysle Čl. 4 ods. 2 Smernice č. 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ibaže by vnútroštátna právna úprava bola v tomto ohľade prísnejšia". Vo vzťahu k rozhodcovskej doložke žalovaný poukazuje na to, že v zmysle ustálenej súdnej praxe i doktríny nemohla byť (podľa zákonnej úpravy § 52 a nasl. OZ účinnej v čase uzatvorenia predmetnej

zmluvy o úvere) neprijateľnou podmienkou v spotrebiteľskej zmluve taká rozhodcovská doložka/zmluva, ktorá nevyučovala spotrebiteľovi uplatniť svoje právo na všeobecnom príslušnom súde - čo je presne tento prípad (viď tretia veta či. IX bodu 8 Zmluvy). Taktiež žalovaný mal pri uzatvorení predmetnej úverovej zmluvy zákonom uloženú povinnosť ponúknuť uzatvorenie rozhodcovskej zmluvy žalobcom v zmysle ust. § 93b) zákona č. 483/2001 O bankách. Neexistuje právny dôvod, pre ktorý by mohlo byť žalovanému odňaté právo uspokojiť svoju nesplatenú pohľadávku výkonom záložného práva v súlade so zmluvou o úvere, Záložnou zmluvou a zákonom. Žaloba o absolútne a ničím neobmedzené zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou totiž nie je v tomto prípade vhodným a adekvátnym prostriedkom ochrany práv žalobcov, nakoľko žalovaný má nesporné pohľadávku voči žalobcom z predmetnej zmluvy o úvere, ktorá je mnohonásobne vyššia než 2.000,- EUR. V prípade, ak podľa žalobcov sa uspokojí žalovaný z výťažku dražby vo väčšom rozsahu, než bude podľa názoru žalobcov skutočná výška pohľadávky žalovaného s príslušenstvom - budú môcť žalobcovia domáhať sa vydania tohto rozdielu voči žalovanému. Namietanie resp. spor o výške pohľadávky žalovaného v tomto prípade (nespornosť vo výške niekoľkonásobne vyššej ako 2.000,- EUR) nemôže mať nijaký vplyv na právo žalovaného vykonať záložné právo v zmysle Záložnej zmluvy.

9. Podaním zo dňa 28.1.2019 sa k veci vyjadrili žalobcovia. Uviedli, že podľa ustanovenia § 53 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). Občiansky zákonník opierajúc sa o príslušné smernice EÚ vychádza pri zákaze neprijateľných zmluvných podmienok z toho, že pri spotrebiteľských zmluvách často vystupujú nerovnocenné subjekty. Na jednej strane sú to spotrebiteľia, ktorí často nepoznajú právne prostredie, do ktorého vstupujú, uzavierajú spotrebiteľské zmluvy len z času na čas a nedisponujú takými zdrojmi, aby na uplatnenie svojich práv mohli viesť dlhotrvajúce a nákladné súdne spory. Ustanovenie § 53 ods. 1 OZ má povahu kogentnej právnej normy, ktorá dodávateľom výslovne zakazuje použiť v spotrebiteľských zmluvách také zmluvné dojednania, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán na úkor spotrebiteľa. Občiansky zákonník tak dodávateľom zakazuje zneužívať svoje postavenie pri uzavieraní spotrebiteľských zmlúv. Už samotná Zmluva o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, a to poplatky uvedené v Čl. V. ods. 1. a 2., rozhodcovskú doložku (Čl. VIII. Ods. 8), odstúpenia od zmluvy (Čl. VII. ods. 4 - rozpor s OZ), dohodu o zrážkach zo mzdy. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 17.02.2010 obsahuje v zmysle hore uvedeného ustanovenia, spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, a to:

1. Ustanovenie - Čl. I. ods. 2.a 3. - ide pohľadávky, ktoré vzniknú veriteľovi v budúcnosti voči dlžníkovi, ako aj pohľadávka a jej príslušenstvo, ktoré vznikne v dôsledku odstúpenia od úverovej zmluvy. Toto ustanovenie je rozumne neodôvodniteľné, a značne nerovnovážne v neprospech žalobcov.
2. Ustanovenie - Čl. IV. ods. 6.a 7. a v Čl. V. ods. 3. - ide o neprimerane vysoké zmluvné pokuty.
3. Ustanovenie - Čl. VII. ods. 2 - ak je spotrebiteľ nútený podrobiť sa podľa rozhodcovskej doložky rozhodnutiu veriteľom určenému rozhodcovskému súdu, nemožno hovoriť o individuálne dojednej podmienke spotrebiteľskej zmluvy. Ide o neprimeranú zmluvnú podmienku a súd je oprávnený vyvodiť všetky dôsledky, ktoré z toho vyplývajú podľa vnútroštátneho práva, aby sa uistil, že spotrebiteľ nebude takouto doložkou viazaný. Na základe uvedeného trvajú na podanej žalobe a navrhujú súdu, aby žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

10. Na pojednávaní dňa 6.3.2019 :

1/ právny zástupca žalobcov uviedol, že trvá na podanej žalobe, ostatných podaniach a tvrdeniach. K stanovisku žalovaného zo dňa 15.1.2019 uviedol, že žalovaný tvrdí, že p. Šesták účelovo neprebral doručku, resp. list o zosplatnenie úveru. Nevie, akými úvahami k tomu došiel, nakoľko ostatní účastníci si túto poštu prebrali. Zároveň poukazuje aj na to, že žalobcovia podľa výpisu žalovaného zaplatili cca 21.600,- eur. Ak by platili v zmysle splátkového kalendára, tak by mali zaplatiť cca 26.700,- eur. Poukazuje na to, že žalovaný vykonal dražbu de facto kvôli 5.000,- eurám. Čo je hrubý nepomer medzi hodnotou nehnuteľnosti a dlžnou čiastkou. Žalobcovia majú záujem ďalej splácať úver, nakoľko došlo k zlepšeniu finančnej situácie a nemôžu tak vykonávať pod hrozbou možnosti straty svojho obydlija, čo ich dostáva pod enormný psychický tlak. Tak ako aj súd poukázal vo svojom predbežnom právnom názore, poukazuje na neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré obsahuje, či už zmluva alebo zmluva o zriadení záložného práva. Tieto neprijateľné zmluvné podmienky svojim spôsobom potvrdil aj žalovaný svojim výpisom, kde len uvádza, že na poplatky si zaúčtoval 495,- eur, nehovoriac o tom, že

takmer po 9 rokoch splácania je istina skoro v rovnakej výške, ako bola na začiatku splácania, čo je samozrejme v rozpore so zákonom, bolo to už niekoľko krát judikované súdmi SR, že nie je možné započítať splátky prv na úroky a rôzne poplatky a až následne na istinu. Zmenila sa finančná situácia žalobcov a je tu určitá snaha a ochota splácať úver naďalej, ale nie pod hrozbou výkonu záložného práva. Preto navrhuje, aby súd žalobe vyhovel.

2/ žalovaný udával, že trvá na stanovisku, ktoré doručili súdu. Predložili aj vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Z poštových doručení vyplýva prevzatie tohto listu u troch účastníkov súdneho konania. Iba pán Šesták Tomáš ml. si zásielku neprebral v odbernej lehote. Akékoľvek tvrdenie zástupcu žalobcu o tom, že dlh žalobcov by mal byť iba 5 000,- eur, ak by splácali riadne, je účelové, pretože aktuálne dlžná suma je celá výška úveru, ktorú žalobcovia neuhradili, pričom zákon o dobrovoľných dražbách uvádza možnosť dražiť nehnuteľnosti už pri dlhu 2 000,- eur, pričom dlžná suma žalobcov vysoko prevyšuje túto sumu. V ostatných veciach zotrúva na ich písomných stanoviskách, ako aj na ústnych prednesoch z posledného pojednávania. Poukazuje na to, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je legálnym inštitútom a bežným spôsobom zabezpečenia úveru. Žalobcovia so žalovaným uzatvorili zmluvu o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľov a v rovnaký deň aj záložnú zmluvu. Prijali plnenie od žalovaného a žalovaný nemôže niesť zodpovednosť za to, že žalobcovia si podmienky zmluvy neplnili. Žalovaný má zato, že zmluva neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. Poukazuje aj na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 18Co/311/2015, kde súd uvádza, že poplatky za jednorazové poskytnutie úveru i mesačné poplatky za vedenie účtu a správu úveru boli v zmluvách uvedené jasne a zrozumiteľne a že žalobca ako spotrebiteľ mohol na základe presných a zrozumiteľných kritérií predpokladať hospodárske dôsledky, ktoré z toho pre neho vyplývajú. Poukazuje aj na to, že dlžná suma žalobcov je mnohonásobne vyššia než suma 2.000,- eur, pričom dražiť nehnuteľnosť je možné už pri dlhu vo výške 2.000,- eur. Žalobca žiadnym iným spôsobom v konaní nepreukázal, ktoré ustanovenia zmluvy považuje za neprijateľné zmluvné podmienky tak, aby sa k nim žalovaný mohol vyjadriť. Má za to, že zmluva je bez akýchkoľvek väd a žalobu žalobcov navrhuje v celom rozsahu zamietnuť.

11. Žalobcovia 1. a 2. rade uzatvorili so žalovaným dňa 17.2.2010 zmluvu o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou č. 002/5002/10SU a to podľa ust. § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Na základe tejto zmluvy žalovaný poskytol žalobcom v 1 a 2. rade úver vo výške 34.500,- eur, ktorý sa zaviazali vrátiť banke, zaplatiť úrok, príslušenstvo a poplatky podľa zmluvy.

V čl. I. bode 2 bola dohodnutá úroková sadzba vo výške 6,50 % p.a v deň uzatvorenia úverovej zmluvy (pohyblivá úroková sadzba ako súčet základnej úrokovej sadzby pre spotrebné úvery a prirážky 2 %, ktorá sa meniť nebude, základná úroková sadzba je ku dňu podpisu zmluvy 4,50 % p.a.). RPNM je 7,04 %, celkové náklady dlžníka v čase uzatvorenia zmluvy 62.810,83 eur, istina 34.500,- eur, úroky 28.310,83 eur; priemerná hodnota RPNM 5,91 %. Čerpanie úveru v období od 22.2.2010 do 20.3.2010. Žalobcovia 1,2 sa zaviazali úver splácať v mesačných splátkach č. 1 v sume 257,75 eur dňa 22.4.2010, č. 2 - č. 238 v sume po 257,75 eur k 22. dňu v mesiaci a č. 239 v sume 256,92 eur dňa 22.2.2030.

V čl. II sa nachádza zabezpečenie úveru a to záložným právom na nehnuteľnosť za písanej na LV č. 155,k.ú. Marhaň, rodinný dom s.č. 199 na parc. č. 549/7, pozemok - parc. č. 549/7 na mene Tomáš a Mária Šestákoví a dohodou o zrážkach zo mzdy.

V čl. V sa nachádzajú dojednania o poplatkoch : Jednorazový poplatok za spracovanie úveru vo výške 258,75 €, ktorý je Dlžník povinný uhradiť ešte pred čerpaním úveru; Poplatok za vedenie úverového účtu vo výške 3.30 eur, ktorý bude zúčtovaný mesačne v zmysle platného cenníka Banky. Ďalej poplatky za upomienku vo výške 25.00 €, v prípade nedodržania podmienok zmluvy, ktoré sú splatné v deň odoslania upomienky, zmenu zmluvných podmienok na žiadosť Dlžníka a následné vypracovanie dodatku k tejto zmluve vo výške 133 €, ktorý je splatný v deň uzavretia dodatku a ďalšie.

V čl. VII sa nachádzajú dojednania o porušení zmluvných povinností : podstatné porušenie zmluvných povinností dlžníkom : oi. aj ak Dlžník neuhradí svoje splatné peňažné záväzky v termíne ich splatnosti, následkom ktorých je oi. : vyhlásiť úver (alebo jeho časť) za splatný vrátane úrokov a poplatkov jednorazovo pred termínom splatnosti, uplatniť práva vyplývajúce zo zabezpečenia úveru. Dlžník je povinný vrátiť nesplatený úver spolu s úrokmi, poplatkami a s príslušenstvom najneskôr do desiatich kalendárnych dní od dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy alebo oznámenia o vyhlásení úveru za splatný.

V čl. VIII sa nachádzajú záverečné ust. : oi.

3/ Dlžník vyhlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa oboznámil so Všeobecnými obchodnými 1 podmienkami OTP Banky Slovensko, a.s. pre poskytovanie spotrebných úverov pre obyvateľstvo (v znení účinnom od 01.01.2009), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a súhlasí s nimi.

4/ Všetky písomnosti zasiela Banka Dlžníkovi na adresu uvedenú v zmluve o úvere, resp. na adresu, ktorú Dlžník písomne oznámil Banke ako zmenu svojej adresy. Dlžníkovi možno doručiť písomnosti kdekoľvek bude zastihnutý. Ak písomnosť nebola doručená z dôvodu, že adresát nebol zastihnutý, uloží sa písomnosť na pošte. Ak písomnosť nebola vyzdvihnutá v odbernej lehote, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň jej doručenia i keď sa adresát o uložení písomnosti nedozvedel. V prípade, ak nemožno písomnosť doručiť z dôvodu, že adresát na adrese uvedenej na zásielke písomností nebýva, považuje sa za deň doručenia písomnosti deň, keď pošta vráti písomnosť odosielajúcej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o doručení písomnosti nedozvedel. V prípade odopretia prijatia písomnosti sa za deň doručenia považuje deň odopretia prijatia.

5/ Táto zmluva sa uzatvára na celú dobu trvania záväzkov z nej vyplývajúcich. Záväzky zo zmluvy zanikajú ich splnením.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z tejto zmluvy (alebo po odstúpení od tejto zmluvy) najmä z dôvodu neplnenia zmluvných povinností a náhrady škody, budú rozhodnuté v rozhodcovskom konaní na Stálom rozhodcovskom súde Slovenskej bankovej asociácie so sídlom v Bratislave (ďalej len "Rozhodcovský súd"). Za vybranú osobu podľa zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní, Štatútu a Rokovacieho poriadku Rozhodcovského súdu sa určuje predseda Predsedníctva Rozhodcovského súdu. Týmto nie je dotknuté právo Dlžníka riešiť spory s Bankou, najmä spory o platnosť zmluvy a o právach a povinnostiach vyplývajúcich z tejto zmluvy, pred súdom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich konanie pred súdom.

K zmluve bol uzavretý aj dodatok č. 1 k Zmluve zo dňa 14.11.2011, ktorým sa menili podmienky splácania splátok (výška, splatnosť, počet) a odklad splátok : č. 20- 25 - Odklad splátok istiny od 22.11.2011 do 22.04.2012, č. 26.-358. v sume 225,15 eur od 22.5.2012 do 22.01.2040, č. 359 v sume 218,41 eur dňa 22.02.2040.

12. Osobitne dňa 18.2.2010 podpisom žalobcov 3. a 4. rade a žalovaným dňa 17.2.2010 strany konania uzavreli aj zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX, k.ú. Marhaň, rodinný dom s.č. 199 na parc. č. XXX/X, pozemok - parc. č. 549/7 na mene žalobcov v 3. a 4. rade za účelom zabezpečenia pohľadávky zo zmluvy o spotrebnom úvere č. XXX/XXXX/XXSU zo dňa 17.2.2010 uzavretej medzi žalovaným a žalobcami v 1. a 2. rade, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru v sume 34.500,- eur. Zabezpečuje sa pohľadávka - úveru spolu s príslušenstvom, úrokmi, úrokmi z omeškania, poplatkami a ostatnými pohľadávkami a zmluvnými pokutami vyplývajúcimi zo zmluvy o úvere. V čl. IV sa nachádzajú povinnosti záložcu s tým, že ak dôjde k porušeniu povinností je povinný zaplatiť zmluvné pokuty : 6. Ak Záložca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v bodoch 1. a3. tohoto článku je Záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške desiatich anuitných splátok platných v čase porušenia povinností podľa zmluvy o úvere. Ak Záložca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v bodoch 2., 4. a 5. tohoto článku je Záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške piatich anuitných splátok platných v čase porušenia povinností podľa zmluvy o úvere. Nárok na náhradu škody spôsobenej porušením týchto povinností tým nie je dotknutý, Záložný veriteľ sa môže domáhať náhrady vzniknutej škody aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu. 7. Pri prevode a prechode zálohu prechádzajú práva a povinnosti Záložcu z tejto zmluvy na nadobúdateľa zálohu; v takomto prípade pôvodný Záložca je popri nadobúdateľovi zálohu povinný zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúceho bodu. Výkon záložného práva upravený v čl. V : priamym predajom zálohu alebo na dražbe alebo sa domáhať uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov (napr. v exekučnom konaní, o súdny výkon rozhodnutia). Spôsoby môže veriteľ použiť v ľubovoľnom poradí. Ďalej sa tu nachádzajú povinnosti oznamovacie zo strany veriteľa (o začatí výkonu záložného práva). Ďalej právo veriteľa záloh prenajať a uspokojiť svoju pohľadávku z nájomného a lebo inak s nehnuteľnosťou disponovať. Rovnako dojednanie : 3. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť Záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Záložný veriteľ je pri výkone záložného práva (vrátane nájmu zálohu) oprávnený prevziať záloh do držby, a to osobne alebo prostredníctvom splnomocnených tretích osôb, čo je Záložca povinný umožniť, pričom na tento účel sú Záložný veriteľ alebo splnomocnené tretie osoby oprávnení priestory zálohu vypratať na náklady Záložcu. Záložca je povinný umožniť záujemcom o nájom zálohu, resp. o kúpu zálohu pri výkone záložného práva obhliadku zálohu (vrátane vstupu na pozemok a do priestorov založených nehnuteľností) a vypratať založené nehnuteľnosti v prospech nového nadobúdateľa alebo nájomcu. V prípade porušenia týchto povinností je Záložný veriteľ oprávnený požadovať zaplatenie

zmluvnej pokuty vo výške 30 % zo zabezpečovanej pohľadávky za každé jednotlivé porušenie. Nárok na náhradu Škody spôsobenej porušením týchto povinností tým nie je dotknutý, Záložný veriteľ sa môže domáhať náhrady vzniknutej škody aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluva trvá podobu trvania záväzkov dlžníka voči veriteľovi. Tiež zakotvená rozhodcovská doložka, v znení, v akom je uvedená v zmluve o úvere (čl. VII. ods. 2).

13. Súdu boli žalobcami predložené :

1/ oznámenie Aukčný dom, s.r.o. o začatí výkonu záložného práva zo dňa 8.2.2018 adresovanom U. Š. ml. zo zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 18.2.2010, č. ZZ1 k ÚZ č. 002/5002/10SU po nezaplatení splatnej pohľadávky, a to dobrovoľnou dražbou podľa zák. č. 527/2002 Z.z. v spojení s ust. § 151 a OZ a §§ 151j OZ.

2/ výzva Aukčný dom, s.r.o. adresovaná U. Š. ml. na umožnenie ohliadky nehnuteľností zo dňa 8.2.2018. za účelom ohodnotenia ceny nehnuteľnosti.

3/ výzva na zaplatenie pohľadávky zo dňa 2.8.2013, adresovanej U. Š. ml. o zaplatenie dlhu k 28.7.2013 v sume 879,38 eur v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy,

4/ upomienka zo dňa 3.10.2011, adresovanej U. Š. o zaplatenie sumy 686,56 eur v lehote do 8.10.2011,

5/ výzva zo dňa 12.10.2011 adresovanej U. Š. o zaplatenie sumy 467,28 eur v lehote do 5 dní,

6/ list Komisie pre posudzovanie podmienok v spotrebiteľských zmluvách a nekalých obchodných praktík predávajúcich zo dňa 2.4.2012 adresovaný Združeniu na ochranu spotrebiteľa týkajúcej sa tam udávaných zmluvných klauzúl, ktoré komisia vyhodnotila ako neprijateľné (čl. 27-38),

7/ Potvrdenie o úhradách žalobcu v 1. rade v sume po 1.000,- eur dňa 22.2.2018 a 1.3.2018 na účet č. 9278324/5200 v OTP banka Slovensko, a.s. - vklad v hotovosti,

8/ rodné listy mal. G. Š., T. S. XX.X.XXXX, T. Š., T. XX.X.XXXX, N. Š., T. X.X.XXXX, U. I. Š.Y., T. XX.X.XXXX, detí rodičov - žalobcov v 1. a 2. rade

9/ potvrdenie Obce Marhaň zo dňa 16.1.2019 o trvalom pobyte žalobcov a vyššie uvedených detí na adrese Marhaň č. 199.

14. Z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. Marhaň vyplýva, že vlastníckmi rodinného domu s.č. 199 na parcele CKN č. XXX/X a parc. CKN č. XXX/X- zastavané plochy a nádvorja o výmere 635 m² sú zapísaní žalobcovia v 3. a 4. rade. V časti C je zapísané záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, č. D. XXX/XXXX.

15. Žalovaný súdu predložil :

1/ okamžitý výpis z účtu č. XXXXXXXX/XXXX o vyčerpaní sumy 34.500,- eur na meno Tomáš Šesták a to dňa 31.3.2010,

2/ na čl. 104-105 prehľad úveru, splácania, započítania splátok, úhrad, dlhu žalobcov, z ktorého vyplývajú :

2.1. platby žalobcov v sume 21.603,16 eur za obdobie od 22.4.2010 do 6.11.2018 so započítaním sumy 6.260,05 eur na istinu, sumy 14.811,88 eur na úroky, úroky z omeškania 36,23 eur a poplatky 495,- eur,

2.2. platby žalobcov k 28.9.2016 (teda ja k 7.11.2016 a 10.12.2016) predstavujú sumu 17.653,16 eur, následne od 15.12.2016 do 6.11.2018 vykonané platby žalobcov v sume 3.950,- eur; k 8.2.2018 platby dlžníkov činili sumu 19.303,16 eur,

2.3. pričom platby dlžníkov mali podľa zmluvy a dodatku č. 1 :

- k 7.11.2016 činiť sumu 18.250,61 eur (rozdiel oproti úhradám dlžníkov v sume 17.653,16 eur len 597,45 eur)

- k 10.12.2016 sumu 18.475,76 eur (rozdiel oproti úhradám dlžníkov v sume 17.653,16 eur len 822,60 eur);

- ku dňu zaslania oznámenia aukčného domu zo dňa 8.2.2018 by boli dlžníci povinní uhradiť sumu 21.627,86 eur (ak by sa pokračovalo podľa zmluvy nebyť predčasného zosplatnenia dlhu), rozdiel oproti úhradám dlžníkov v sume 19.303,16 eur len 2.324,70 eur

- k poslednej platbe dňa 6.11.2018 by to predstavovalo sumu 23.654,21 eur (21.627,86 eur + 9 splátok po 225,15 eur mesačne),

2.4. od 28.9.2016 do 15.12.2016 neboli vykonané žiadne platby;

2.5. zostatok istiny k 28.9.2016 v sume 31.273,44 eur, k 6.11.2018 zostatok istiny 28.239,95 eur (platby od 1.12.2017 do 6.11.2018 v sume 2.600,- eur započítané len na istinu);

3/ vyhlásenie úveru za predčasne splatný zo dňa 7.11.2016 adresovaný žalobcom v 1. a 2. rade z dôvodu, že dlžná suma k 6.11.2016 je 1.108,80 eur a preto v zmysle ust. Zmluvy vyhlasuje žalovaný predčasnú splatnosť celého úveru vrátane poplatkov a úrokov. Účinky vyhlásenia úveru za predčasne

splatný nastáva v 10. deň odo dňa doručenia výzvy. Dlh predstavuje sumu 32.283,59 eur : istina 31.273,44 eur (pozn. ako vyplýva z výpisu účtu dlh na istine k 28.9.2016), úroky 1.006,98 eur, úroky z omeškania 3,17 eur, poplatky 0 eur, ktorý sú povinní uhradiť v deň účinnosti zoplatnenia dlhu. V prípade nevyrovnania záväzkov považuje sa list za oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 I OZ a bank sa bude domáhať predaja nehnuteľnosti na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. (predajom nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. Marhaň) podľa záložnej zmluvy. Uvedená listina bola žalobkyni v 2. rade doručená dňa 14.11.2016, žalobcom v 3. a 4. rade dňa 11.11.2016 a u žalobcu v 1. rade bola dňa 11.11.2016 uložená na pošte a dňa 30.11.2016 vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote.

4/ výzvu zo dňa 28.9.2016 adresovanej žalobcom v 1. a 2. rade s upozornením podľa § 53 ods. 9 OZ. Žalobcovia boli vyzvaní na zaplatenie sumy 1.182,56 eur (omeškanie s viac ako 3 splátkami) v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy. Uvedená listina bola u žalobcu v 1. a 2. rade dňa 3.10.2016 uložená na pošte a dňa 24.10.2016 vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote.

16. Z výpisu z Obchodného registra vyplýva, že žalovaný okrem iného má v predmete podnikania aj poskytovanie úverov (bankovým spôsobom, banka, súdu známe z jeho činnosti).

17. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách tento zákon upravuje dobrovoľné dražby, kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

18. Podľa § 2 písm. a/ citovaného zákona dražbou sa rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá určí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

19. Podľa § 3 ods. 6 citovaného zákona 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.

20. Podľa § 7 ods. 1 citovaného zákona navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

21. Podľa § 7 ods. 2 citovaného zákona 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.

22. Podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

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 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.

25. 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.

26. Podľa § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká a) zánikom zabezpečenej pohľadávky, b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje, c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva, d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené, e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci, f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom, g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom, h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu, i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

27. Podľa § 261 ods. 3 písm. d) Obchodného zákonníka touto časťou zákona sa spravujú bez ohľadu na povahu účastníkov záväzkové vzťahy zo zmluvy o predaji podniku alebo jeho častí (§ 476), zmluvy o úvere (§ 497), zmluvy o kontrolnej činnosti (§ 591), zasielateľskej zmluvy (§ 601), zmluvy o prevádzke dopravného prostriedku (§ 638), zmluvy o tichom spoločenstve (§ 673), zmluvy o otvorení akreditívu (§ 682), zmluvy o inkase (§ 692), zmluvy o bankovom uložení veci (§ 700), zmluvy o bežnom účte (§ 708) a zmluvy o vkladovom účte (§ 716).

28. 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.

29. Podľa § 499 Obchodného zákonníka za dojednanie záväzku veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky možno dojednať odplatu, ak poskytovanie úveru je predmetom podnikania veriteľa.

30. Podľa § 502 ods. 1 Obchodného zákonníka od doby poskytnutia peňažných prostriedkov je dlžník povinný platiť z nich úroky v dojednanej výške.

31. Podľa § 3 ods. 3 zák. č. 250/2007 Z.z. (o ochrane spotrebiteľa účinného v čase vzniku právneho vzťahu) každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách 9).

Odkaz na § 52- 54 Občianskeho zákonníka.

32. Podľa § 52 OZ (účinného ku dňu vzniku zmluvných vzťahov) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. 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. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

33. Podľa § 53 OZ spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o predmet plnenia, cenu plnenia alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré a) má spotrebiteľ plniť a s ktorými sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy,

b) dovoľujú dodávateľovi previesť práva a povinnosti zo zmluvy na iného dodávateľa bez súhlasu spotrebiteľa, ak by prevodom došlo k zhoršeniu vymožitelnosti alebo zabezpečenia pohľadávky spotrebiteľa,

c) vylučujú alebo obmedzujú zodpovednosť dodávateľa za konanie alebo opomenutie, ktorým sa spotrebiteľovi spôsobila smrť alebo ujma na zdraví,

d) vylučujú alebo obmedzujú práva spotrebiteľa pri uplatnení zodpovednosti za vady alebo zodpovednosti za škodu,

e) umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi,

f) umožňujú dodávateľovi odstúpiť od zmluvy bez zmluvného alebo zákonného dôvodu a spotrebiteľovi to neumožňujú,

g) oprávňujú dodávateľa, aby bez dôvodov hodných osobitného zreteľa vypovedal zmluvu uzavretú na dobu neurčitú bez primeranej výpovednej lehoty,

h) prikazujú spotrebiteľovi, aby splnil všetky záväzky aj vtedy, ak dodávateľ nespĺnil záväzky, ktoré vznikli,

i) umožňujú dodávateľovi jednostranne zmeniť zmluvné podmienky bez dôvodu dohodnutého v zmluve,

j) určujú, že cena tovaru alebo služieb bude určená v čase ich splnenia, alebo dodávateľa oprávňujú na zvýšenie ceny tovaru alebo služieb bez toho, aby spotrebiteľ mal právo odstúpiť od zmluvy, ak cena dohodnutá v čase uzavretia zmluvy je podstatne prekročená v čase splnenia,

k) požadujú od spotrebiteľa, ktorý nespĺnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku,

l) obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana,

m) v prípade čiastočného alebo úplného nespĺnenia záväzku zo strany dodávateľa neprimerane obmedzujú alebo vylučujú možnosť spotrebiteľa domáhať sa svojich práv voči dodávateľovi vrátane práva spotrebiteľa započítať pohľadávku voči dodávateľovi,

n) spôsobujú, že platnosť zmluvy uzatvorenej na dobu určitú sa po uplynutí obdobia, na ktorú bola zmluva uzavretá, predĺži, pričom spotrebiteľovi priznávajú neprimerane krátke obdobie na prejavenie súhlasu s predĺžením platnosti zmluvy,

o) ktoré oprávňujú dodávateľa rozhodnúť o tom, že jeho plnenie je v súlade so zmluvou, alebo ktoré priznávajú právo zmluvu vykladať iba dodávateľovi,

p) obmedzujú zodpovednosť dodávateľa, ak bola zmluva uzavretá sprostredkovateľom, alebo vyžadujú uzavretie zmluvy prostredníctvom sprostredkovateľa v osobitnej forme,

r) vyžadujú v rámci dojednanej rozhodcovskej doložky od spotrebiteľa, aby spory s dodávateľom riešil výlučne v rozhodcovskom konaní.

Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Ak predmetom spotrebiteľskej zmluvy je poskytnutie peňažných prostriedkov a nejde o spotrebiteľský úver podľa zákona o spotrebiteľských úveroch, 1a) nesmie odplata podstatne prevyšovať odplatu obvykle požadovanú bankami za spotrebné úvery v mieste bydliska spotrebiteľa a v čase uzavretia zmluvy.

Ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

34. Podľa § 54 ods. 1,2 OZ zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

35. Zákonom č. 150/2004 Z. z., ktorým sa novelizoval Občiansky zákonník, bola prebratá smernica Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (Úradný vestník Európskych spoločenstiev L 095, 21/4/1993, str. 29-34).

36. Túto smernicu je nevyhnutné podľa názoru súdu využívať ako interpretačné pravidlo k ustanoveniam právneho poriadku, upravujúcich režim spotrebiteľských zmlúv. Toto stanovisko je podporené aj rozsudkom Európskeho súdneho dvora z 27.06.2000 v spojených prípadoch C-240/98, C-241/98, C-242/98, C-243/98 a C-244/98, Océano Grupo Editorial SA proti Roció Murciano Quintero und Salvat Editores SA proti José M. Sánchez Alcón Prades, José Luis Copano Badillo, Mohammed Berroane a Emilio Vinas Feliú, v ktorom sa konštatuje, že účinná ochrana spotrebiteľa sa môže dosiahnuť, len ak národný súd prehlási, že má právomoc zhodnotiť neprimerané podmienky z úradnej povinnosti.

Právomoc súdu stanoviť z úradnej povinnosti, či je podmienka nečestná, znamená vytvoriť vhodné prostriedky. Znamená to dosiahnuť výsledok sledovaný čl. 6 Smernice, konkrétne chrániť spotrebiteľa pred záväzkom voči nečestnej podmienke a dosiahnuť zámer čl. 7 Smernice. Tieto opatrenia môžu pôsobiť ako odstrašujúci prostriedok a predchádzať nečestným zmluvným podmienkam.

37. Podľa ust. čl. 3 ods. 1 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa.

38. Podľa ust. čl. 3 ods. 2 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, podmienka sa nepovažuje za individuálne dohodnutú, ak bola navrhnutá vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť podstatu podmienky, najmä v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou zmluvou. Skutočnosť, že určité aspekty podmienky alebo jedna konkrétna podmienka boli individuálne dohodnuté, nevyklučuje uplatňovanie tohto článku na zvyšok zmluvy, ak celkové hodnotenie zmluvy naznačuje, že aj napriek tomu ide o predbežne formulovanú štandardnú zmluvu. Keď predajca alebo dodávateľ vnesie námietku, že štandardná podmienka bola individuálne dohodnutá, musí o tom podať dôkaz.

39. Podľa ust. čl. 3 ods. 3 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, príloha obsahuje indikatívny a nevyčerpávajúci zoznam podmienok, ktoré sa môžu považovať za nekalé.

40. Podľa ust. čl. 5 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, v prípade zmlúv, kde sú všetky alebo niektoré podmienky ponúkané spotrebiteľovi v písomnej forme, musia byť vždy tieto podmienky vypracované v jednoduchom zrozumiteľnom jazyku. Kde existuje pochybnosť o zmysle podmienky, prednosť má interpretácia priaznivejšia pre spotrebiteľa. Toto pravidlo interpretácie neplatí v súvislosti s postupmi stanovenými v článku 7 (2).

41. Podľa ust. čl. 6 ods. 1 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.

42. Podľa ust. čl. 7 ods. 1 Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993, členské štáty zabezpečia, aby v záujme spotrebiteľov a súťažiacich existovali primerané a účinné prostriedky, ktoré by zabránili súvislému uplatňovaniu nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľmi zo strany predajcov alebo dodávateľov.

43. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi žalobcami v 1. a 2. rade a žalovaným bol založený záväzkový vzťah, a to zmluvou o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou č. XXX/XXXX/XXSU zo dňa 17.10.2010, tak ako je vyššie uvedené. Za účelom zabezpečenia pohľadávky s prísl. z uvedeného zmluvného vzťahu bola medzi žalovaným ako záložným veriteľom a žalobcami v 3. a 4. rade dňa 18.10.2010 uzavretá aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX, k.ú. Marhaň, rodinný dom s.č. XXX na parc. č. XXX/X, pozemok - parc. č. XXX/X. V uvedenom rodinnom dome majú trvalý pobyt a bydlisko označení žalobcovia a deti žalobcov v 1. a 2. rade (tri sú maloleté). Žalobcovia v 1. a 2. rade úver riadne nespĺcali a preto žalovaný úver zosplatnil listom zo dňa 7.11.2016 (po výzve podľa § 53 ods. 9 OZ) s účinkami na desiaty deň odo dňa doručenia výzvy (doručenie u žalobcu v 1. rade síce absentuje, avšak zásielka sa dostala do jeho dispozície už uložením zásielky na pošte, najneskôr vrátením zásielky veriteľovi + 10 dní = účinky zosplatnenia a lehota splatnosti celého dlhu k 10.12.2016). Zároveň v prípade neuhradenia dlhu považoval žalovaný list za oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l OZ.

44. Súd vyhodnotil uzavretú zmluvu o úvere (vrátane zabezpečenia pohľadávky záložným právom) s poukazom na povahu účastníkov zmluvy a spôsobu uzavretia zmluvy, keď žalovaný ako veriteľ je podnikateľský subjekt, ktorý na formulári a v pevne stanovených obchodných podmienkach určil obsah zmluvy, pričom druhá zmluvná strana - dlžník - zákazník (žalobcovia) nemal možnosť obsah zmluvy ovplyvniť, ako spotrebiteľskú, na ktorú sa vzťahujú aj napriek zákonnej úprave úverovej zmluvy v Obchodnom zákonníku, všeobecné ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách uvedené v Občianskom zákonníku v §§ 52-54 Občianskeho zákonníka zavedené zákonom č. 150/2004 Z.z., ktorý zmenil a

doplnil Občiansky zákonník s účinnosťou od 1.4.2004 a zaviedol do nášho právneho poriadku inštitút tzv. spotrebiteľských zmlúv, a to v súlade s čl. 69 až 71 Asociačnej dohody, ktorá vstúpila do platnosti 1. februára 1995, a ktorou sa Slovenská republika zaviazala, že vyvinie úsilie na zabezpečenie postupnej zlučiteľnosti jej právnych predpisov s predpismi Európskej únie. Dovtedy obdobný typ zmluvy čiastočne upravoval zákon č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov ako tzv. typovú zmluvu (spotrebiteľskú). Táto úprava nášho právneho poriadku bola nevyhnutná v súvislosti so vstupom Slovenska do EÚ v máji 2004 a zosúladzovala náš právny poriadok s niektorými právnymi aktmi Európskych spoločenstiev a EÚ. Momentálne uvedené upravuje zákon o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z.z. a to konkrétne § 3 ods. 3 (každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách 9), odkaz na § 52 až 54 Občianskeho zákonníka). Súd nespochybňuje aplikáciu Obchodného zákonníka (ustanovenia § 497 a nasledujúce upravujúce úverovú zmluvu) na vznik Zmluvy, avšak pre celkové posúdenie právneho vzťahu majú prednosť osobitné ustanovenia právneho poriadku, ktoré sú súčasťou špeciálnej právnej úpravy v oblasti spotrebiteľského práva vrátane ustanovení § 52 až §54 OZ. Tým pádom súd použil ustanovenia Občianskeho zákonníka na právne posúdenie právneho vzťahu medzi stranami zmluvy, ale aj na z toho vyplývajúce účinky omeškania či zosplatnenia dlhu. Pričom ako vyplýva z cit. ust. OZ zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona (myslí sa Občianskeho zákonníka) v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Zmluvy nesmú obsahovať dohody, ktoré by stavali spotrebiteľa do nevýhodnejšieho postavenia ako mu zákon priznáva a to s poukazom na ust. § 54 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad je podľa názoru súdu plne eurokonformný (t. j. výklad v súlade s komunitárnym právom). Aj preto je súd názoru, že je potrebné považovať záväzkovo právny vzťah vzniknutý medzi účastníkmi za občianskoprávny vzťah, nie vzťah obchodnoprávny. Taktiež ustanovenia Obchodného zákonníka, v rámci ktorých je zmluva o úvere považovaná za tzv. „absolútny obchod“, však v čase vzniku daného záväzkového vzťahu neobsahovali špeciálne ustanovenia týkajúce sa ochrany spotrebiteľa (napr. OZ, zák. č. 250/2007 Z.z.), ktoré aj vo vzťahu k Obchodnému zákonníku pôsobia ako lex specialis. Súd v tomto názore (ohľadne spotrebiteľskej zmluvy) podporuje aj ust. § 3 ods. 3 zák. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, s odkazom na použitie ustanovení Občianskeho zákonníka. Uvedené vyplýva aj zo znenia a zmyslu Smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Na podporu tejto argumentácie súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3M Cdo 12/2014 zo dňa 21.04.2015. Na uvedenom závere súdu nič nemení ani skutočnosť, že v zmysle ust. § 1 ods. 2 písm. e) zák. č. 258/2001 Z.z. sa na tento úver nevzťahuje tento zákon.

45. Je nepochybné, že žalovaný pri uzatváraní úverovej zmluvy vystupoval ako dodávateľ a žalobcovia vystupovali ako spotrebiteľ, pretože pri uzatváraní zmluvy nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti /§ 52 Občianskeho zákonníka/. Vzťahy medzi účastníkmi na základe zmlúv vznikli v dobe, kedy Slovenská republika už transformovala do právneho poriadku Smernice EÚ v oblasti ochrany spotrebiteľa. Východiskom spotrebiteľskej ochrany je postulát, podľa ktorého sa spotrebiteľ ocitá vo fakticky nerovnom postavení s profesionálnym dodávateľom, a to s ohľadom na okolnosti, za ktorých dochádza ku kontraktácii, s ohľadom na väčšiu profesionálnu skúsenosť predávajúceho, lepšiu znalosť práva a ľahšiu dostupnosť právnych služieb a konečne so zreteľom na možnosti stanovovať zmluvné podmienky jednostranne cestou formulárových zmlúv. Pre takéto vzťahy je charakteristické, že podnet ku zmluvnému jednaniu prichádza spravidla od dodávateľov, pričom spotrebiteľ nie je na všetky zmluvné dojednania pripravený a skúsený. Spoločným znakom tejto novej úpravy je teda snaha cestou práva vyrovnať túto faktickú nerovnosť, a to formou aj prípadného obmedzenia autonómie vôle. K základným princípom spotrebiteľských zmlúv je, že nesmú obsahovať neprijateľnú podmienku, teda také zmluvné dojednanie, ktoré spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, a to pod sankciou absolútnej neplatnosti takejto podmienky. Z hľadiska posúdenia nekalých podmienok v spotrebiteľských zmluvách Smernica Rady 93/13 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách si stanovila práve za cieľ vyvážiť faktickú nerovnováhu medzi dodávateľom a spotrebiteľom pozitívnym zásahom štátu. Problematika ochrany spotrebiteľa je inštitút, ktorý treba vnímať komplexne a ktorý sa dotýka viacerých typov zmlúv. Európska únia venuje ochrane spotrebiteľa mimoriadnu pozornosť. Vychádzajúc z európskej legislatívy aj zmluvy uzatvorené podľa iných zákonov ako Občiansky zákonník možno tiež považovať za spotrebiteľské napriek tomu, že ich zákon priamo ako spotrebiteľské neoznačuje. Spotrebiteľská zmluva nie je samostatným typom zmluvy (aj keď je v Občianskom zákonníku pomenovaná), ale možno

ju označiť ako druh zmluvy, pre ktorú najmä Občiansky zákonník, ale aj iné právne predpisy ustanovujú osobitné podmienky a určujú, aké náležitosti zmluva musí obsahovať a naopak, ktoré v nej nesmú byť (neprijateľné podmienky) na ochranu tzv. slabšej zmluvnej strany. Z ustálenej judikatúry Európskeho súdneho dvora je ochrana zavedená smernicou založená na myšlienke, že spotrebiteľ je v slabšej pozícii, a to vedie k tomu, že súhlasí s podmienkami pripravenými vopred druhou zmluvnou stranou bez toho, aby mohol ovplyvniť obsah týchto podmienok. Občiansky zákonník v § 52 v znení od 1.4.2004 vymedzoval zmluvné typy spotrebiteľských zmlúv len deklaratórne (išlo o užší výpočet ako je úprava v práve EÚ). Aktuálna úprava v Občianskom zákonníku je už súladná s právom EÚ - spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom (§ 52 ods. 1 OZ). Podľa čl.6 ods. 1 Smernice 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, členské štáty EÚ zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.

46. Vzhľadom k uvedenému súd udáva, že :

1/ je nutné si uvedomiť, že zmluvné podmienky v zmluvách (oboch) sú vopred predtlačené, naformulované veriteľom, ktoré určite spotrebiteľ žiadnym spôsobom individuálne nedojednávával ani nemohol ovplyvniť ich obsah (upravovať či meniť ich znenie). Uvedené si súd ani reálne nevie predstaviť, keďže drvivá väčšina spotrebiteľských zmlúv je vopred naformulovaná s možnosťou dopisovať len údaje týkajúce sa zmluvných strán, súm úveru a k tomu prislúchajúcim údajom najmä o výške a počte splátok, splatnosti úveru podľa nastavených platobných podmienok, v tomto prípade aj označením nehnuteľnosti poskytnutej ako záloh. Je súdu známe z úradnej činnosti, že „ dobrovoľnosť „ podpisania zmlúv v naformulovanom znení je len zdáním a že ju spotrebiteľia musia podpísať pri uzatváraní úverovej zmluvy, inak by im potrebný úver nebol poskytnutý.

2/ aj s ohľadom na vyššie uvedené má súd za to, že dojednanie o poplatku za poskytnutie úveru (v sume 258,75 eur), vedenie úverového účtu a zmluvné pokuty zakotvené v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (viď znenie vyššie) nemôžu byť individuálne dojednané v zmysle ust. § 53 OZ (ods. 2). Súd má okrem uvedeného zato, že takéto poplatky a zmluvné pokuty (oi. aj neprímerané vysoké, nie je jasné od čoho sa odvodzuje výška zmluvných pokút) sú neprijateľnou zmluvnou podmienkou (značná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán), znevýhodňujúce žalobcov ako spotrebiteľov, pričom uvedené už súdy opakovane judikovali vo svojich rozhodnutiach. Tieto poplatky nemajú povahu odplaty za konkrétnu službu poskytnutú bankou a preto nepredstavuje dojednanie ceny úveru, či jeho celkovú odplatu. Vedenie úverového účtu nepredstavuje samostatnú odplatnú službu banky klientovi, ale slúži výhradne záujmom banky. Poplatok za poskytnutie úveru je neprijateľným dojednaním a neprijateľným zaťažením dlžníka - spotrebiteľa, keď banka má v predmete svojej podnikateľskej činnosti poskytovanie úverov a rovnako nepredstavuje žiadne protiplnenie poskytované spotrebiteľom (poukaz na rozhodnutie Vrchného krajského súdu v Brandenburg z 21.6.2006, č. 7U 17/06). Takéto dojednania sú v rozpore so zákonom a ust. na ochranu spotrebiteľa. Nemožno teda priznať plnenie, ktoré vyplýva z neprijateľných zmluvných podmienok a teda je neplatne dojednané.

3/ navyiac ako vidieť z predloženého výpisu z úveru, platby dlžníkov - žalobcov boli započítavané v oveľa väčšom rozsahu na úroky a poplatky, až následne na istiny, o čom svedčí výška zostatku istiny úveru v sume 28.239,95 eur, aj napriek úhradám dlžníkov v sume spolu 21.603,16 eur. To znamená, že istina je takmer po šiestich rokoch platenia (do zosplatenenia) a následne ďalšími platbami, ktorými sa žalobcovia snažili predísť výkonu záložného práva ponížená minimálne a teda z jej zostatku je naďalej žiadaný úrok. Súd poukazuje na skutočnosť, že v obdobných veciach iných bánk bolo vyhlásené za neprijateľné dojednanie o poradí započítavania platieb dlžníka na poplatky (súd podotýka aj na neprijateľné poplatky), úroky z omeškania, úroky pred istinou (napr. rozsudok Okresného súdu Dolný Kubín zo dňa 2.6.2014, č.k. 5C/143/2013-105 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline zo dňa 16.12.2014, č.k. 5Co/611/2014-130, rozsudok Okresného súdu Bardejov sp. zn. 1C/156/2015 zo dňa 13.1.2017). Uvedené dojednanie je jednoznačne v neprospech spotrebiteľa (spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach) a spôsobuje enormné zaťaženie dlžníka tým, že nesplácaním istiny (nezapočítaním platieb na istinu) sa nepretržite navyšujú úroky z úveru ako jeho príslušenstvo.

4/ v zmysle judikatúry súdov v prípade vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru, patria veriteľovi len úroky z úveru do dňa jeho splatnosti (napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co 190/2014, uznesenie NS SR sp. zn. 4 Obo 143/98). Po splatnosti úveru mu patria len úroky z omeškania. To znamená, že domáhanie sa zaplatenia úrokov nad rámec uvedeného je v rozpore s judikatúrou súdov

a teda jedná sa o neprijateľné plnenie. Ako vyplýva z predloženého výpisu z úveru predloženého žalovaným, úroky sú žiadané aj po dni zosplatenia.

5/ čo sa týka rozhodcovskej doložky uvedených v oboch zmluvách v tomto poukazuje súd skutočnosť, že aj keď je síce upravený alternatívny spôsob riešenia sporov zo zmlúv a práv a povinností z nich vyplývajúcich, jednak v rozhodcovskom konaní najmä však v prípade, ak je veriteľ žalobcom a dlžníci - žalobcovia v pozícii žalovaných a nevyklučujú súdnu cestu pri žalobách podaných spotrebiteľom, táto možnosť výberu spôsobu riešenia sporu povinnou je len zdanlivá. Ako je zrejmé zo súdnej praxe, žaloby ohľadne spotrebiteľských zmlúv (najmä o splnenie povinnosti) iniciuje práve veriteľ. A teda spotrebiteľ by sa musel podrobiť rozhodcovskému konaniu, dokonca pred vybraným rozhodcom, čím by stratil možnosť domáhať sa právnej ochrany pred všeobecným súdom. Predsa len okruh žalôb podávaných dlžníkom voči veriteľovi je značne obklesnený. Spotrebiteľ by síce mal možnosť ovplyvniť alternatívu riešenia sporu, avšak podaním žaloby v rozhodcovskom konaní veriteľom, by stratil možnosť domáhať sa právnej ochrany pred všeobecným súdom. Preto spotrebiteľ nemá žiadnu možnosť ovplyvniť alternatívu riešenia sporu, ide tu o nekalú povahu dojednávania o možnosti riešenia sporov. Cieľom rozhodcovskej doložky je teda jednoznačne dosiahnuť prejednanie veci pred rozhodcom alebo rozhodcovským súdom, ak by veriteľ využil právo na žalobu o plnenie zo zmluvy (čo samozrejme v situácii využitia inštitútu dobrovoľnej dražby nevykonal). Nehovoriac o jej vopred naformulovanom znení v zmluvách. A teda možno mať pochybnosti o jej prijateľnosti v kontexte cit. ust. § 53 OZ. Navyiac v obdobných prípadoch bolo rozhodnuté o neprijateľnosti takto dojednaných rozhodcovských zmlúv, resp. doložiek.

47. Záložné právo slúži na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie záväzku dlžníkom, ktorý dlžníkovi vyplýva zo záväzkovoprávneho vzťahu. Záložné právo má k tomu záväzkovému právnemu vzťahu akcesorickú povahu. To znamená, že vznik a trvanie záložného práva nerozlučne súvisí so zabezpečovanou pohľadávkou. Záložné právo plní zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu. Založenie predmetu záložného práva donucuje dlžníka, aby sa splnením svojho záväzku zbavil záložného práva, ktoré ho obmedzuje pri nakladaní so zálohou. Uhradzovacia funkcia sa prejavuje v možnosti veriteľa dosiahnuť uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu, ak jeho pohľadávka nebude riadne splnená. Záložné právo slúži na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie záväzku dlžníkom, ktorý dlžníkovi vyplýva zo záväzkového právného vzťahu (§ 552 OZ). Záložné právo má k tomuto záväzkovému právnemu vzťahu akcesorickú povahu. To znamená, že vznik a trvanie záložného práva nerozlučne súvisí so zabezpečovanou pohľadávkou. Záložné právo pristupuje k pohľadávke ako jeho zabezpečovací prostriedok a posilňuje ho.

48. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že záložný veriteľ sa rozhodol využiť zmluvný inštitút výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (mimosúdne). Žalovaný vyzval žalobcov na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom vo výške 32.283,59 Eur. Aby žalobcovia predišli dražbe, žalovaný uvedené podmienil doplatením sumy 5.000,- eur (podľa tvrdení žalobcov), pričom uhradili sumu 2.000,- eur. Listom zo dňa 7.11.2016 žalovaný žalobcom oznámil výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby pre pohľadávku 32.283,59 Eur (v prípade neuhradenia dlhu v stanovenej lehote). Rovnako boli upovedomení o začatí výkonu záložného práva aj oznámením Akučného domu, s.r.o. zo dňa 8.2.2018. Vo vzťahu k úverovej zmluve nebolo predložené súdne rozhodnutie, ktoré by podrobilo zmluvné ustanovenia súdnej kontrole prijateľnosti zmluvných podmienok. Žalovaný ako veriteľ si sám určil výšku pohľadávky, pri realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly teda by mohol vymôcť aj plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok.

49. V dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné prnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto prnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec). V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011). Podľa názoru ústavného súdu zákon o dobrovoľných

dražbách, ako aj súvisiace právne predpisy regulujúce výkon záložného práva do určitej miery (nie však neobmedzene) nadraduje záujem veriteľa na uspokojení jeho pohľadávky pred záujmom dlžníka na ponechaní si vecí (k rovnakému záveru dospela napríklad aj rakúska judikatúra: pozri rozhodnutie rakúskeho Najvyššieho súdu [OGH] sp. zn. 6Ob/111/10g z 24. 06. 2010 body 2.2. a 3., dostupné na internete: <http://www.ris.bka.gv.at>). Záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka, však nemôže byť nadradený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako to je v prípade právnej úpravy exekúcie (m. m. II. ÚS 261/2013). Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu ich záujmov musí v tomto prípade všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery relevantné pre danú vec.

50. Existujú aj iné spôsoby výkonu záložného práva podľa osobitného predpisu podľa § 151j ods. 1 OZ, ktoré pri garancii prednosti záložného práva až do konečného splnenia dlhu garantujú aj zachovanie obydliá. Ak by sa napríklad záložné právo vykonalo uplatnením práva žalobou na súde, do úvahy prichádza oveľa proporcionálnejší postup povolenia splátok či už súdom alebo aj v exekúcii (aj súdnou kontrolou zmluvného vzťahu). Aj v prípade že by si veriteľ zvolil takýto postup zostáva krytý záložným právom, ktoré nestráca na prednosti. Jediným efektívnym prostriedkom ochrany je vykonanie súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok. V súvislosti s tvrdením žalovaného, že slovenská právna úprava záložného práva a dobrovoľných dražieb je v súlade s vnútroštátnou úpravou ako aj s európskym spotrebiteľským právom, možno poukázať na závery prijaté vo viacerých rozhodnutiach súdov. „Zdá sa, že dobrovoľnou dražbou sa obchádza dôležitý ujinný prvok, a to ex offo súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. Doposiaľ odvolací súd nevie zo spisu zistiť, koľko už bolo z dlhu splatené. Napriek tomu sa predáva byt navrhovateľov a obchádza najpodstatnejšia právna otázka, či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal týmto spôsobom. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C-482/12 odvolací súd pripomína už vyššie uvedené obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, cit. „Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom“ (viď napr. uznesenie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/106/2014). Z uznesenia Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/87/2017 napr. vyplýva : 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 a to bez akejkolvek (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 (porov. napr. rozsudok vo veci Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99). Odvolací súd poukazuje ďalej aj na nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. Pl. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu. Postihnutie majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkolvek verejnoprávnej ochrany v rozsahu, aký umožňuje slovenská právna úprava je

diskutabilné aj vo svetle porovnateľných právnych poriadkov, ktoré na tak závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie sudcu. Súkromné osoby - podnikatelia sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese (porov. vyššie). Odvolací súd si napríklad nevie predstaviť ako záložný veriteľ a dražobník v jednej osobe (ako je tomu v prejednávanej veci) môže garantovať nezávislý a nestranný výkon záložného práva, ktorého nezávislý a nestranný verifikáciu by inak (ako je tomu u okolitých krajínach s príbuznou právnou tradíciou) garantoval súd. Atribút nezávislosti a nestrannosti je potrebné navyše posúdiť v kontexte, že záložný veriteľ si svojou úvahou a posúdením plnenia podmienok zmluvného vzťahu zabezpečuje „exekučný titul“, ktorý následne, ak je aj v pozícii dražobníka, sám nútene voči dlžníkovi vykonáva. Nezávislosť a nestrannosť je len jednou, aj keď mimoriadne dôležitou, z ústavných požiadaviek, ktoré musia byť kladené na dražobníkov, a ktoré právna úprava svojou konštrukciou nezabezpečuje. Z dražobnej praxe sú pritom vážne indície, že dražobné spoločnosti sú prepojené s veriteľmi a doslova, že každý záložný veriteľ má „svojho“ dražobníka (v predmetnej veci v jednej osobe). Aj preto sa v praxi presadzuje názor, že najľahšia a najrýchlejšia „exekúcia“ dlžníkov a neplatičov je dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa (pravidelne), dokonca ako hrozba, vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty zálohu. Tento model správania, medzičasom hromadne uplatňovaný účastníkmi právnych vzťahov, vo svojej podstate vážne deformuje a popiera základné ústavné princípy ochrany práv a prispieva k realizácii práva vžitím tak, že účastníci záložných právnych vzťahov pri vymáhaní pohľadávky už ani neuvažujú nad primeranejšou súdnou exekúciou, ale rovno žiadajú „dobrovoľne“ predať majetok dlžníkov (záložcov). Takáto aplikačná prax majúca svoj základ a pôvod v platnej právnej úprave „dobrovoľných“ dražieb je nežiaducim až spoločensky nebezpečným obchádzaním a spochybňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, (v ktorých sa v demokratickej spoločnosti štandardne prejavuje súdnou mocou garantovaný oprávnený vynucovací rozmer štátomocenskej autority), a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva). Pri naplnení ústavného princípu primeranosti musí byť pri výkone záložného práva dražba nad akúkoľvek pochybnosť inštitútom uspokojenia pohľadávky, ktorý má povahu ultima ratio. Nebolo a ani nemôže byť zmyslom a cieľom právnej úpravy výkonu záložného práva to, aby niekto v dražbe „kúpil“ rýchlo a lacnejšie. Výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo, lacno a pri nerešpektovaní ústavných práv osôb. Princípy zhmotnené v čl. 1 ods. 1 Ústavy SR musí reflektovať a naplňovať nielen aplikačná prax, ale svojou normotvornou činnosťou aj zákonodarca. Ak zákonodarca konštruuje právnu úpravu, dbá pritom na reflexiu ústavných limitov, ktoré podústavná právna úprava ďalej rozvíja. Preto ani záujmy veriteľa na uspokojení pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb, ako je mylne vžitá v aplikačnej praxi. Aj z týchto dôvodov je preto diskutabilné, či v teste ústavnej súladnosti a konformnosti môže vo všeobecnosti obstať právna úprava, ktorá v podmienkach súkromného procesu nielenže nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov (a tým na podústavnej úrovni nerozvíja ústavné imperatívy ochrany práv), ale práve naopak vytvára neprimerane široký priestor pre ich faktické popretie v zmysle, že ústavné práva cez prizmu ich aplikácie a naplňania nemajú inú ako len iluzórnu povahu. Súd poukazuje aj na rozhodnutia v obdobných veciach Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 7Co/130/2016 zo dňa 26.1.2017, 21Co/354/2015 zo dňa 25.10.2016.

51. V tomto zmysle je nutné uzavrieť, že absentuje akákoľvek naznačená (preventívna) súdna kontrola dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti výkonu záložného práva (porov. napríklad inštitút tzv. zástavní žaloby v Českej republike), 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.“ (viď. aj Rozsudok Krajského súdu v Prešove Krajského súdu v Prešove a to sp. zn. 6Co 131/2011). „Ústavný súd pripomína, že sa už vyslovil, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci.“ (viď. Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18zo dňa 24.09.2014). V prejednávanej veci dochádza ku konfliktu dvoch práv, a to práva žalovaného požadovať od žalobcov ako dlžníkov splnenie

dlhu s právom žalobcov na obydlie. Je preto povinnosťou súdov tento konflikt práv vyriešiť. Pre jeho vyriešenie je nevyhnutné posúdenie primeranosti výkonu záložného práva. Výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti. Platí totiž ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje. Je tomu tak preto, lebo dobré mravy podliehajú spoločenskému vývoju, ale tiež preto, že vo všetkých jednotlivostiach by bolo ťažké ich vystihnúť. Vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti uvedeným pravidlám možno označiť za činnosť proti dobrým mravom.

52. Z vykonaného dokazovania rezultuje, že žalobcovia z poskytnutého úveru vo výške 34.500,- Eur uhradili sumu 21.603,16 Eur, čo je viac polovica poskytnutého úveru (cca 62 %). Podľa oznámenia žalovaného (výpis na č.l. 105 spisu) predstavuje pohľadávka žalovaného, teda neuhradenú istinu suma 28.239,95 Eur (teda takmer 82 % poskytnutého úveru), čo je vzhľadom na dĺžku splácania úveru a sumu splatných, jednoznačne neprímerane vysoká suma. Vo vzťahu k zisteným platbám a platbám povinným ako to vyplýva z bodu 15.2 odôvodnenia tohto rozsudku (aj s poukazom na závery súdu vyššie prijaté) sa uvedený výkon záložného práva javí mimoriadne neprímeraným a zasahujúcim do práv žalobcov. Navyiac, ak žalobcovia prejavili snahu o plnenie dlhu vykonanými platbami v poslednom období aj s poukazom na pôvodne dohodnutú dĺžku splácania úveru (rok 2040!). V tomto prípade sa súdu javí oveľa efektívnejšie a spravodlivejšie zmierné riešenie veci, napr. dohodou o zaplatení dlhu v primeranej lehote, resp. splátkach (keď bol žalobca ochotný čakať na zaplatenie úveru do roku 2040), ako zasiahnuť do práva žalobcov na obydlie a tým možno vytvoriť aj ďalšiu rodinu bez domova, dokonca maloleté detí, pričom jedno z nich je narodené v roku 2017. Aj keď súd samozrejme nezľahčuje situáciu, ani to, že za neplnenie dlhu riadne a včas nesú zodpovednosť dlžníci, teda žalobcovia v 1. a 2. rade, avšak je nulté prihliadnuť na zistenie, že zmluva obsahuje neprijateľné dojednania. Uvedené sumy rozdielov udávané v bode 15.2 predstavujú značný nepomer práva žalovaného na plnenie (a tým výkon záložného práva prostredníctvom dražby) vo vzťahu k uvedenému právu žalobcov na obydlie. Súdu sa uvedené nejaví súladne s dobrými mravmi, či záujmami spoločnosti na riadnom živote rodín s maloletými deťmi.

53. Ak výkon záložného práva je neprímeraný vo vzťahu k žalobcom, neostáva im iný prostriedok ochrany ako podanie žaloby o zdržanie sa výkonu záložného práva. Možnosť podania takejto žaloby priamo vyplývala z ustanovenia § 137 písm. a/ C.s.p. (predtým § 80 písm. b/ OSP), podľa ktorého návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, ktorá môže vyplývať tak zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva. Môže ísť o rôzne plnenia napr. peňažné plnenie, plnenie spočívajúce vo výkonoch alebo o povinnosť zdržať sa určitého konania, strpieť výkon práva iného a podobne.

54. „V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť aj predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, čo vyplýva z ustanovenia § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka. Týmto osobitným zákonom je zákon č.527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Tento právny predpis umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez predchádzajúceho udobrenia súdom, či iným nezávislým tribunálom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd, ale spravídla podnikatelia. Pri takomto mimosúdnom výkone záložného práva otázku či pohľadávka existuje a v akej výške posudzujú podnikatelia majúci na takomto výkone vlastný finančný záujem. Aplikačná prax pritom potvrdzuje až chaotickú ochranu dlžníkov, neuveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na strane druhej veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľom na princíp proporcionality. Práve záložné právo má značný podiel na novom fenoméne v súkromnom práve s názvom predátorský výkon práva. Najobvyklejšia argumentácia záložných veriteľov pri obhajobe výkonu záložného práva je o tom, že dlžník si neplní záväzky a tak je daný dôvod záložné právo vykonať a výška pohľadávky po jej splatnosti nie je v tomto smere rozhodujúca. Hoci Súdny dvor Európskej únie vo veci Kušionová c/a Smart Capital (C-34/13) nedeklaroval rozpor Slovenskej právnej úpravy mimosúdneho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby s Únijným právom pre posúdenie dôvodnosti žaloby žalobcov dôležité sú dôvody tohto rozhodnutia. Súdny dvor Európskej únie v bodoch 63, 64 a 65 uvedeného rozhodnutia konštatoval, že strata rodinného obydlija môže vážne ohroziť nielen

práva spotrebiteľa, ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie. V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13.“ (viď rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/130/2016 zo dňa 26.1.2017).

55. Realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo strany žalovaného reálne hrozí žalobcom neprimeraný zásah do práva na obydlie a práva na súkromný a rodinný život (vrátane ich maloletých detí). Bez akejkoľvek súdnej kontroly je možné prostredníctvom inštitútu dobrovoľnej dražby predajom nehnuteľnosti zbaviť záložcu a jeho rodinných príslušníkov obydlia a to len na základe písomného vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva realizuje, ktoré je postavené na roveň exekučnému titulu a teda má priamy dosah na ústavné práva záložcu. Podľa názoru súdu aj s poukazom na závery rozhodnutí Krajského súdu v Prešove (ako odvolacieho súdu) z hľadiska prieskumu primeranosti sa javila možnosť uspokojenia sa na inom majetku žalobcu, resp. inou formou výkonu záložného práva, žalovaným primeranejšou, keďže využitie inštitútu uspokojenia pohľadávky výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľnosti sa javí byť neprimeraným zásahom do jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktoré je zároveň obydliím žalobcov, ktoré požíva špeciálnu ochranu.

56. Súd teda vyhodnotil skutočnosť, že realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo strany žalovaného reálne hrozí žalobcom neprimeraný zásah do práva na obydlie a práva na súkromný a rodinný život, pričom aj vzhľadom na existenciu neprijateľných zmluvných dojednaní v predložených zmluvách a teda dlh žalobcov zahŕňajúci aj neprijateľné plnenia z toho vyplývajúce, by bol výkon takýto záložného práva dobrovoľnou dražbou neprimeraným. Žalovaný ako veriteľ si sám určil výšku pohľadávky, pri realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly teda by mohol vymôcť aj plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok, čo bolo vyššie konštatované, ako aj vzhľadom k zisteným platbám žalobcov a žiadanej výške dlhu žalobcov, ktorý nebol oprostený od prípadných neprijateľných podmienok, nebol primeraný. Z uvedených dôvodov súd vyhovel žalobe žalobcov a neprihliadal na námietky žalovaného udávané v konaní. Súd sa ani neodklonil od ustálenej rozhodovacej praxe súdov.

57. Súd tiež dodáva, že nie je jeho povinnosťou reagovať na každý argument strany sporu - konania. Povinnosťou súdu je však vysporiadať sa s relevantnými argumentmi, ktoré majú vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Pokiaľ sa jedná o ďalšie námietky žalobcu súd v tejto súvislosti pripomína, že podľa uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 115/03 z 03. júla 2003: „Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, príp. dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces“.

58. O trovách konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 odsek 1 CSP v spojení s § 262 C.s.p. tak, že úspešným žalobcom priznal nárok na ich náhradu, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresný súd Bardejov v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje,

- e) podpis,
- f) spisová značka tohto konania (§ 127 ods. 1 C.s.p.).

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) (§ 363 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy toho, kto odvolanie podal.

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona číslo 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.