

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 9Co/1/2026  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122202388  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hirková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8122202388.3

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marianny Hirkovej a členov senátu JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Jany Jančíkovej v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt C. XXX, XXX XX C., právne zastúpenej: D. D. D., advokát so sídlom E. XXX/XX, XXX XX F., proti žalovanému: Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpenému: G. E. D. H. G. I. F., so sídlom J. XX, XXX XX E. - D. K. F. D., IČO: XX XXX XXX, o určení, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 15C/15/2022-379 zo dňa 02.10.2025, takto

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozhodol:

„I. Určuje, že zmluvná podmienka uvedená v článku V. Výkon záložného práva ods. 1. Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy číslo XXXX/XXXX, uzatvorenej medzi žalovaným ako záložným veriteľom a právnu predchodkyňou žalobkyne D. L., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom C. XXX, XXX XX C., ako záložcom dňa 20.11.2006 v tomto znení: „Ak dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku z výťažku predaja zálohu, a to spôsobom dohodnutým vo VOP,“ je neprijateľnou zmluvnou podmienkou.

II. Určuje, že nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom I., katastrálnym odborom, pre okres I., obec C., k. ú. C., evidovaných na LV č. XX ako pozemok reg. M. parc. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 505 m<sup>2</sup>, pozemok reg. M. parc. č. XXX - záhrada o výmere 94 m<sup>2</sup>, pozemok reg. M. parc. č. XXX - záhrada o výmere 402 m<sup>2</sup> a stavba postavená na parc. č. XXX, súp. č. XXX - rodinný dom, ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne A. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C. XXX, XXX XX C., nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného.

III. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

IV. Žalobkyňa má v časti výroku I. a II. tohto rozsudku voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

V. Žalovaný má v časti výroku III. tohto rozsudku voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.“

2. Zistený skutkový stav právne posúdil podľa § 7 ods. 2 druhá veta, § 16 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), § 52 ods. 1, 2, 3, § 53 ods. 1, 2, 3 a 5 Občianskeho zákonníka, § 298 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

3. Rozsudok odôvodnil tým, že vo vzťahu k žalobnému návrhu týkajúcemu sa všeobecného určenia, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného, je daný naliehavý právny záujem žalobkyne na takomto určení z dôvodu, že napriek právoplatnému rozhodnutiu súdu konštatujúcemu premlčanie práva na plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy o úvere zabezpečenej zmluvou o záložnom práve, je na liste vlastníctva na predmetné nehnuteľnosti zapísané záložné právo v prospech žalovaného a žalovaný sa nielen právnymi úkonmi smerujúcimi k vykonaniu dobrovoľnej dražby, ale aj postojom v tomto konaní snaží vykonať premlčané právo zo spotrebiteľskej zmluvy o úvere v neprospech žalobkyne uskutočnením dobrovoľnej dražby, na základe na liste vlastníctva zapísaného záložného práva. Bez určenia neexistencie záložného práva bude vlastnícke právo žalobkyne reálne ohrozené.

4. Žalobkyňa je právnu nástupkyňou - dedičkou záložcu D. L. vo vzťahu k žalovanému - záložnému veriteľovi zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy č. XXXX/XXXX. V článku V. tejto zmluvy bolo dohodnuté právo záložného veriteľa začať výkon záložného práva, ak dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku. Súčasťou záložnej zmluvy boli aj Všeobecné obchodné podmienky žalovaného, ktoré v bode 7.6.1. oprávňovali záložného veriteľa vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru. Záložná zmluva zabezpečovala záväzok žalobkyne a jej manžela N. B. zo Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX z 20.11.2006. Žalobkyňa sa v konaní vedenom pod sp. zn. 19C/135/2016 právoplatne domohla konštatovania premlčania nároku žalovaného na zaplatenie dlžných súm z úveru na základe Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 20.11.2006.

5. Zmluvná podmienka Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy č. XXXX/XXXX zo dňa 20.11.2006 (ktorá je zmluvou spotrebiteľskou) v článku V. ods. 1 je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Toto zmluvné ustanovenie bolo nadiktované v rámci kontraktácie v režime typovej zmluvy. Žalovaný v konaní ani len netvrdil, že by predmetné zmluvné ustanovenie bolo v rámci kontraktačného procesu so žalobkyňou, respektíve jej právnu predchodkyňou osobitne vyjednané.

6. Článok 3 ods. 1, článok 4 ods. 1, článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách v spojení s článkami 7 a 38 Charty základných práv Európskej únie sa majú vykladať v tom zmysle, že: bránia vnútroštátnej právnej úprave, podľa ktorej súdne preskúmanie nekalej povahy klauzuly o predčasnej splatnosti obsiahnutej v zmluve o spotrebiteľskom úvere nezohľadňuje proporcionalitu možnosti priznanej predajcovi alebo dodávateľovi uplatniť právo, ktoré mu vyplýva z tejto klauzuly, s ohľadom na kritériá súvisiace najmä so závažnosťou nesplnenia zmluvných povinností zo strany spotrebiteľa, takých ako výška splátok, ktoré neboli splatené vo vzťahu k celkovej výške úveru a dĺžke trvania zmluvy, ako aj s možnosťou, že uplatnenie uvedenej klauzuly povedie k tomu, že predajca alebo dodávateľ môže pristúpiť k vymáhaniu súm dlžných na základe tejto klauzuly predajcom rodinného obydliu spotrebiteľa v mimosúdnom konaní. (Rozsudok Súdneho dvora (štvrtá komora) z 9. novembra 2023, C-598/21).

7. Zmluvná podmienka uvedená v článku V. ods. 1 v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluve č. XXXX/XXXX analogicky k rozsudku Súdneho dvora C-598/2021 týkajúceho sa proporcionality zosplatnenia, rovnako nijakým spôsobom nezohľadňuje proporcionalitu práva veriteľa začať výkon záložného práva na uspokojenie svojej pohľadávky, keď vo svojej formulácii nielenže nezohľadňuje kritériá za ktorých možno pristúpiť k zosplatneniu pohľadávky, ale ide nad rámec ustanovení Občianskeho zákonníka o možnosti zosplatnenia pohľadávky podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka a § 565 Občianskeho zákonníka (Veriteľ môže žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšie nasledujúcej splátky), keď oprávňuje veriteľa začať výkon záložného práva v prípade, že dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku bez ďalších podmienok. Z uvedeného vyplýva, že na základe takto formulovanej zmluvnej podmienky, by záložný veriteľ mohol začať výkon záložného práva bez zosplatnenia pohľadávky a dodržania podmienok pre zosplatnenie pohľadávky, vrátane proporcionality deklarovanej vyššie uvedeným rozhodnutím Súdneho dvora, a to aj v prípade omeškania dlžníka so splácaním čo i len

časti dohodnutej splátky. Uvedená zmluvná podmienka nezohľadňuje ani dôvody, pre ktoré prípadne došlo na strane dlžníka k omeškaniu plnenia splátok alebo ich častí. Zmluvná podmienka v kontexte tohto konania absolútne nezohľadňuje prípad premlčania práva na plnenie uplatňovaného záložným veriteľom, a teda umožňuje začať výkon záložného práva aj v prípade premlčania hlavného záväzku. Predmetná klauzula tiež nijako nezohľadňuje možnosť, že jej uplatnenie povedie k tomu, že predajca alebo dodávateľ môže pristúpiť k vymáhaniu súm dlžných na základe nej predajom rodinného obydlika spotrebiteľa v mimosúdnom konaní. Už to samo osebe zakladá hrubý nepomer medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Preto túto zmluvnú podmienku ex offa vyhlásil za neprijateľnú, a teda neplatnú.

8. Žalovaný - záložný veriteľ tak nemohol pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky dobrovoľnou dražbou, nakoľko na to neexistuje zmluvný základ. Samotná neplatnosť zmluvného dojednania týkajúceho sa možnosti začatia výkonu záložného práva žalovaným je dostatočným dôvodom pre to, aby súd vyhovel žalobe v časti určenia neexistencie záložného práva v súvislosti s neplatnosťou zmluvnej podmienky záložnej zmluvy, a to za účelom výmazu zápisu nevykonateľného záložného práva z katastra nehnuteľností.

9. Nad uvedený rámec vzhľadom na priebeh konania a námietky vznášané stranami sporu súd prvej inštancie k namietanému premlčaniu záložného práva uviedol, že žalovaný bez akýchkoľvek pochybností ako veriteľ zákonom predpísaným spôsobom v premlčacej dobe neuplatnil proti žalobkyni svoj nárok na zaplatenie dlžnej pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o úvere. Ak námietka premlčania vznesená zo strany žalobkyne neumožňuje priznať žalovanému pohľadávku z úverovej zmluvy, je nemysliteľné a odporujúce základným zásadám logiky uspokojiť tú istú pohľadávku formou realizácie výkonu záložného práva (obdobne rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/171/2018 z 25.03.2019). Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. XXXX/XXXX zo dňa 20.11.2006 je zmluvou akcesorickou vo vzťahu k Zmluve o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 20.11.2006. Akcesorita uvedeného záväzku má za následok, že ak sa žalobkyňa právoplatne domohla premlčania hlavného záväzku - plnenia dlžníka z úverovej zmluvy, je nevyhnutným dôsledkom tejto skutočnosti, že momentom kedy nastáva premlčanie hlavného záväzku, dochádza aj k premlčaniu práva z akcesorickej zmluvy o zriadení záložného práva. Pokiaľ súd v právoplatnom rozsudku sp. zn. 19C/135/2016 konštatoval, že dňa 21.02.2013 začala plynúť trojročná premlčacia doba práva na zaplatenie celého zosplatneného dluhu, je zrejmé, že premlčacia doba uplynula dňa 21.02.2016. Pokiaľ žalovaný uplatnil svoje právo na realizáciu záložného práva zo záložnej zmluvy oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe B. XX/XXXX, ktorá sa mala uskutočniť 17.03.2022 a ktoré bolo žalobkyni doručené 25.02.2022, bolo právo žalovaného ako záložného veriteľa na výkon záložného práva premlčané.

10. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/249/2021 z 28.03.2023. Záložná zmluva je akcesorickým záväzkom, teda jej premlčanie sa posudzuje podľa hlavného záväzku. Súd prvej inštancie mal za to, že došlo k premlčaniu tak hlavného záväzku, ako aj záväzku, ktorý zabezpečoval hlavný záväzok. (Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 22Co/22/2018 z 21.06.2018) V kontexte rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/169/2021, premlčaním záložného práva a po vznesení námietky premlčania zo strany záložcu, nemá registrácia záložného práva viaznuceho k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností žiadny ďalší zmysel a v konečnom dôsledku len obmedzuje záložcu nakladať s objektom jeho vlastníckeho práva, keďže záujem o kúpu takejto nehnuteľnosti za zodpovedajúcu (primeranú) kúpnu cenu bude v praxi značne limitujúci. Ak totiž záložné právo nie je možné realizovať, nakoľko bolo premlčané a záložca dôvodne vzniesol námietku premlčania, neexistuje žiadny dôvod na to, aby bola vec v príslušnom registri zaťažená nevykonateľnou ťarchou.

11. Ak by aj súd prvej inštancie nevzhladol na neplatnosť dojednania týkajúceho sa možnosti záložného veriteľa uskutočniť výkon záložného práva, bol by dôvod určiť, že predmetné nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného v dôsledku premlčania záložného práva.

12. Pokiaľ ide o námietku žalovaného ohľadom prekážky právoplatne rozhodnutej veci, uvedenou otázkou sa už zaoberal Krajský súd v Prešove v uznesení vydanom v tejto právnej veci pod sp. zn. 20C/23/2022 č.l. 109 zo dňa 15. júna 2022, pričom uzavrel, že totožnosť osôb je nepochybne jasná. Pokiaľ však ide o totožnosť predmetu konania, konštatoval, že o tej nemožno hovoriť, ale aj preto, ak sa súd doposiaľ plnohodnotne nezaoberal ex offa nekalou povahou zmluvných podmienok úverovej zmluvy a záložnej zmluvy, napríklad v súvislosti s možnosťou veriteľa využiť právo uplatnené

v § 565 Občianskeho zákonníka. Pri totožnosti strán sporu konania o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, nie je tým konaním tvoriacim res judicata ku už skôr skončenému konaniu o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, práve kvôli existencii neskoršie judikovaného premlčania pohľadávky banky rozsudkom Okresného súdu Prešov sp. zn. 19C/135/2016 zo dňa 7.6.2018 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2C/148/2018 zo dňa 17.04.2019. Uvedené rozsudky nepochybne spôsobujú skutkové odlišnosti oboch konaní.

13. Žalovaný namietal, že až oznámením zo dňa 11.03.2013 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úverovej pohľadávky, preto najskôr nasledujúceho dňa 29.03.2013 mohol pristúpiť prvýkrát k výkonu svojho práva. Poukazoval tiež na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/220/2018. Na rozdiel od veci posudzovanej rozhodnutím najvyššieho súdu, predmetom tohto konania nie je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby s tým, že súd sa má vysporiadať so všetkými predbežnými otázkami vrátane premlčania práva žalovaného na plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy. Na rozdiel od konania vedeného na Najvyššom súde Slovenskej republiky pod sp. zn. 5Cdo/220/2018, v tejto veci súd prvej inštancie vychádzal z právoplatne uzavretého konania a rozhodnutia Okresného súdu Prešov pod sp. zn. 19C/135/2016, kde bolo konštatované premlčanie práva žalovaného uplatneného voči žalobcovi zo spotrebiteľskej zmluvy o úvere. Vzhľadom na akcesorickú povahu záložného práva vo vzťahu k právu na plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy konštatoval, že ak je právoplatne rozhodnuté, že právo zo spotrebiteľskej zmluvy na plnenie je premlčané, nemožno ďalej pripustiť námietky spočívajúce o premlčacej lehote vo vzťahu k právu záložnému.

14. Proti tomuto rozsudku, výrokmi I., II. a IV., podal odvolanie žalovaný z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. a/, b/, f/ a h/ CSP. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v rozsahu výroku I. zrušil a v zostávajúcom napadnutom rozsahu zmenil tak, že žalobu zamietne v celom rozsahu a zaviazal žalobkyňu na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania.

15. Vo vzťahu k určeniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky primárne namietal hrubé porušenie práva na spravodlivé súdne konanie. Žalobkyňa v žalobe neuplatnila návrh na určenie neprijateľnosti zmluvnej podmienky. Bolo povinnosťou súdu prvej inštancie, aby stranám sporu indikoval, že vykoná prieskum spotrebiteľskej prijateľnosti zmluvnej podmienky a umožnil im vyjadriť sa k nemu. Princíp kontradiktórnosti civilného sporového procesu vyžaduje, aby strany sporu mali reálnu možnosť vyjadriť sa ku všetkým skutočnostiam a právnym otázkam, ktoré môžu mať vplyv na rozhodnutie súdu. Platí to - dokonca ešte viac - aj v prípade súdneho prieskumu vykonaného z vlastnej iniciatívy súdu. Existujúca judikatúra nepripúšťa v danom ohľade žiadne pochybnosti, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/337/2015 zo dňa 26.04.2016. Ak strana nevie, aké kritériá bude súd aplikovať, nemôže predkladať relevantné argumenty a dôkazy, čím sa porušuje princíp kontradiktórnosti. O tom, že súd prvej inštancie vykonal prieskum zmluvnej podmienky, ktorú navyše aj určil za neprijateľnú, sa prvýkrát dozvedel až z napadnutého rozsudku. Tým došlo k flagrantnému porušeniu postulátov kontradiktórnosti a zákazu prekvapivých rozhodnutí, ktoré je neprípustným zásahom do práva na spravodlivý proces.

16. Poukázal na ust. čl. 1 ods. 2 Smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (ďalej len „Smernica 93/13“), výkladové pravidlo v 13. bode odôvodnenia Smernice 93/13. Zmluvné podmienky zodpovedajúce platnému právu sú vylúčené zo súdnej kontroly prijateľnosti, ako výslovne judikoval Súdny dvor Európskej únie napr. v rozsudku zo dňa 23.10.2014, v spojených veciach C-359/11 a C-400/11, rovnako v rozsudku zo dňa 09.07.2020, vo veci C-81/19. Znenie zmluvnej podmienky, ktorá bola napadnutým rozsudkom určená za neprijateľnú, je odrazom dvoch zákonných ustanovení § 151a a § 151j ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka. Zlyhaním súdu prvej inštancie je, že sa z napadnutého rozsudku vôbec nemožno dozvedieť, či sa zapodieval výlukou podľa čl. 1 ods. 2 Smernice Rady 93/13, ani k akému výsledku pri tom došiel. Zároveň je však z porovnania znenia zmluvnej podmienky a citovaných zákonných ustanovení zjavné, že medzi nimi niet žiadneho obsahového ani významového rozdielu, išlo len o preklopenie zákonnej regulácie do zmluvného textu, čo absolútne vylučuje akúkoľvek možnosť súdneho prieskumu. Ak súd prvej inštancie vyslovil za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá len potvrdzuje zákonné právo záložného veriteľa začať výkon záložného práva v situácii, keď došlo k omeškaniu so splnením zabezpečeného záväzku a uspokojiť sa z výťažku dosiahnutého pri spežaní zálohu - t. j. samotné základné znaky inštitútu záložného práva, vyjadrené najmä v ust. § 151a a § 151j Občianskeho zákonníka - ide o absolútne neprípustné prepisovanie, či dokonca faktickú derogáciu zákona všeobecným súdom, čo je

mimo akejkoľvek jeho mysliteľnej právomoci a je aj hrubým porušením princípu trojdelenia štátnej moci (napr. nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 796/2016 zo dňa 22.06.2017).

17. Argumentácia súdu prvej inštancie ohľadom dôvodov neprijateľnosti zmluvnej podmienky, je úplne zmätočná. Súd sa v nej venoval úplne inému právnemu inštitútu - tzv. zosplatneniu úverovej pohľadávky, ktorú zmiešal so zmluvnou podmienkou týkajúcou sa práva záložného veriteľa začať výkon záložného práva. Zosplatnenie pohľadávky nebolo v žiadnej podobe - ani vo všeobecnosti ako právny inštitút, ani ako konkrétny úkon v rámci právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom - predmetom sporu a súdneho prieskumu. Súd navyše rozvinul právne úvahy, ktoré sú neobhájiteľné. Zo žiadneho ustanovenia Občianskeho zákonníka, ani iného predpisu nevyplýva, že podmienkou začatia výkonu záložného práva je predchádzajúce zosplatnenie zabezpečenej pohľadávky. Vôbec teda nie je správnym napr. právny názor súdu, že záložný veriteľ nie je bez zosplatnenia oprávnený začať výkon záložného práva, práve naopak, takýto výkon záložného práva si možno bez ťažkostí predstaviť, najmä v prípade vyšších splátok a dlhej doby omeškania. Zosplatnením dochádza len ku transformácii záväzku zo splátkového na jednorazový, stále však ide o jeden a ten istý záväzok z rovnakého právneho dôvodu (napr. zmluva o úvere). Záložný veriteľ môže záložné právo slúžiace na zabezpečenie záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy vykonať primárne len na dražbe (§ 53 ods. 11 Občianskeho zákonníka), pričom proporcionalita takéhoto výkonu je daná priamo zákonom (§ 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách).

18. Vo vzťahu k určeniu, že nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne nie sú zaťažené záložným právom, primárne namietal procesnú neprípustnosť takejto žalobnej požiadavky. Súd prvej inštancie sa touto námietkou relevantne nezaoberal, čo je zásahom do práva na spravodlivé súdne konanie. Navyše otázka konkrétneho typu žalobného návrhu a s tým spojených zákonných podmienok, bola právne posúdená nesprávne. Súd sa zaoberal danosťou naliehavého právneho záujmu na určení, „či tu záložné právo je alebo nie je“. Žalobkyňa sa však nedomáhala určenia, že záložné právo „nie je“. Jej návrhy smerovali k určeniu, že jej nehnuteľnosti „nie sú zaťažené“ záložným právom. Ide o úplne odlišné typy určovacích návrhov. Ak by žalobkyňa žalovala o určenie, že záložné právo nie je, išlo by o žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP. Súd by sa v takom prípade musel zapodievať splnením podmienky naliehavého právneho záujmu. Takúto žalobu však žalobkyňa nepodala. Žalobkyňa naopak žiadala určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, čo je typ určovacieho návrhu podliehajúci ust. § 137 písm. d) CSP. Súd v takomto prípade neskúma existenciu naliehavého právneho záujmu, ale to, či existuje ustanovenie právneho predpisu („ak to vyplýva z osobitného predpisu“), ktoré oprávňuje na podanie týmto predpisom špecifikovanej určovacej žaloby.

19. V platnom práve neexistuje žiadne ustanovenie, ktoré by umožňovalo súdne určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom. Prípustnosť tohto typu žalobného návrhu bola síce vyvodená aplikačnou praxou, avšak výlučne na riešenie veľmi špecifickej a konkrétnej situácie - umožnenie výmazu záložného práva z katastra nehnuteľností alebo iného obdobného registra, ak je v konaní zistené premlčanie záložného práva, keďže dôsledkom premlčania nie je jeho zánik. V prejednávanej veci však súd prvej inštancie nezaložil svoje rozhodnutie na premlčaní záložného práva (touto okolnosťou sa zapodieval len ako obiter dictum v bodoch 50 až 56 odôvodnenia napadnutého rozsudku). Rozhodujúcim dôvodom naopak bolo, že banka údajne nemohla „pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky dobrovoľnou dražbou, nakoľko na to neexistuje zmluvný základ“. V tejto súvislosti nie je významné, že ide o zásadne nesprávne právne posúdenie. Rozhodujúce je, že pre takéto určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, neexistovala žiadna zákonná opora v zmysle § 137 písm. d) CSP, čo malo samo osebe rezultovať do zamietnutia oboch určovacích žalobných návrhov.

20. V konaní predniesol skutkové tvrdenia, ako postupoval pri výkone záložného práva a tieto podporil aj zodpovedajúcimi dôkazmi. Zameril sa najmä na konkretizáciu časových úsekov, počas ktorých nemohol pokračovať vo výkone záložného práva, a to najmä v dôsledku súdmi nariaďovaných neodkladných opatrení, so zreteľom na jednoznačné závery rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/64/2020 zo dňa 30.11.2022, uverejneného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako R 27/2023. Tieto tvrdenia a dôkazné návrhy neboli protistranou nijako spochybnené a ani súd prvej inštancie nedospel k žiadnemu inému skutkovému nálezu. Napriek tomu, že nebolo zistené, že by vôbec nezačal výkon záložného práva, ani že by v ňom riadne nepokračoval, však súd prvej inštancie konštatoval premlčanie záložného práva. K tomuto posúdeniu dospel výlučne na základe právneho názoru, že premlčanie zabezpečenej pohľadávky má automaticky za následok aj

premlčanie zabezpečeného práva, resp. že záložné právo nemožno vykonať na uspokojenie premlčanej pohľadávky.

21. Poukázal na ust. § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka. Gramatický výklad citovaného ustanovenia nepripúšťa žiadne pochybnosti, že premlčanie zabezpečenej pohľadávky nie je prekážkou výkonu záložného práva. Ten je možný nezávisle od stavu premlčania, resp. nepremlčania zabezpečenej pohľadávky. Rovnako v relevantnej právnej náuke nebol nikdy prezentovaný iný záver. Ďalej poukázal na ust. § 54a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie sa týmito argumentmi vôbec nezaoberal, naopak vyslovil právny názor, ktorý je v priamom rozpore s vyššie citovanou zákonnou úpravou, najmä ust. § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka.

22. Súd prvej inštancie otázku premlčania záložného práva nebol vôbec oprávnený riešiť vzhľadom na prekážku veci rozhodnutej. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 4Co/102/2019 a 4Co/103/2019 zo dňa 26.11.2020 bola právoplatne zamietnutá žaloba žalobkyne na zdržanie sa výkonu záložného práva. V danom rozsudku sa veľmi podrobne riešila otázka premlčania záložného práva so záverom, že nie je premlčané. V oboch sporoch bol uplatnený rovnaký žalobný dôvod, zakladajúci sa na rovnakých skutkových okolnostiach, že premlčanie pohľadávky zo zmluvy o splátkovom úvere má spôsobovať aj premlčanie záložného práva. Len to, že po právoplatnosti skoršieho rozsudku Krajského súdu v Prešove obnovil dražobný proces, nemôže byť samo osebe postačujúce, aby raz vyriešená otázka, že na vymoženie premlčanej pohľadávky voči žalobkyni môže viesť výkon záložného práva, bola opäť otvorená a prejednávaná. Opačný prístup by viedol k absurdnému extrému, že hoci z hmotnoprávneho hľadiska niet žiadnej prekážky pre výkon záložného práva - čo bolo potvrdené právoplatným súdnym rozhodnutím - záložca by mohol donekonečna iniciovať nové súdne konania, založené na identických dôvodoch, a to len kvôli tomu, že sa začalo organizovať nové kolo dražby. To by v konečnom dôsledku znamenalo, že záložný veriteľ by nikdy nemohol úspešne vykonať svoje záložné právo speňaním zálohu.

23. Opakovaný žalobný návrh na všeobecné určenie, že nehnuteľnosti žalobkyne nie sú zaťažené záložným právom, nemal byť vôbec pripustený a už vôbec nie meritórne prejednaný. Opakované uplatňovanie návrhov, od ktorých už žalobkyňa raz ustúpila, nemôže byť procesne prípustné. Návrhom predneseným na pojednávaní dňa 08.02.2024 dala jasne najavo, že sa už ďalej nechce domáhať určenia, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom vo všeobecnosti, ale žiadala, aby bol prejednaný návrh, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom na účely výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Žalobkyni nemožno priznať procesný priestor na opätovné otvorenie procesného nároku, o ktorom už predtým jednoznačne prejavila procesnú vôľu, že nemá byť predmetom sporu. Analogicky k späťvzatiu žaloby (alebo jej časti), ide o procesný úkon, ktorý po nadobudnutí účinkov v konaní nemožno jednostranne odvolať. Procesné právo neumožňuje, aby sa od procesných úkonov dalo odstúpiť, prípadne inak zvrátiť účinky, ktoré už vyvolali.

24. Úkon urobený právnym zástupcom žalobkyne na pojednávaní dňa 08.02.2024, vôbec nemal byť posúdený ako návrh na zmenu žaloby. Oproti pôvodnému návrhu na určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom vo všeobecnosti, ním už žiadala len určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom na účely výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Takýmto úkonom žiadala menej než pôvodnou žalobou, t. j. určenie len vo vzťahu ku konkrétnemu dražobnému konaniu. Takto prejavovaná procesná vôľa žalobkyne mala byť posúdená ako procesný úkon, ktorý je v zákone výslovne určený na riešenie situácií, ak žalujúca strana počas konania stratí záujem na pôvodnom rozsahu súdnej ochrany a žiada o súdnu ochranu už len v užšom rozsahu, t. j. ako čiastočné späťvzatie žaloby. A k takému procesnému úkonu existujúca judikatúra jednoznačne postulovala, že ho následne nemožno odvolať (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Obo 27/98, uverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako R 60/1999), takže ani v aktuálnej veci žalobkyňa nemohla opätovne požadovať určenie, od ktorého už raz procesne účinne upustila.

25. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovaného nevyjadрила.

26. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie ako

aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

27. Predmetom odvolacieho prieskumu, vychádzajúc z viazanosti odvolacieho súdu rozsahom i dôvodmi podaného odvolania, bolo posúdiť, či sa súd prvej inštancie dopustil žalovaným tvrdených väd rozhodnutia, a to podľa ust. § 365 ods. 1 písm. a), b), f) a h) CSP, vychádzajúc pritom z konkrétnych dôvodov ako ich vymedzil odvolateľ v podanom odvolaní.

28. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

29. So zreteľom na obsah odvolania žalovaného, v odvolacom konaní boli preskúmané napadnuté výroky I., II. a IV. rozsudku, a preto ostatné výroky napadnutého rozsudku III. a V. v odvolacom konaní preskúmané neboli a ako také nadobudli právoplatnosť.

30. Žalobkyňa sa žalobou domáha určenia, že nehnuteľnosti (špecifikované v petite žaloby), ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného, na tom skutkovom základe, že právoplatným rozsudkom Okresného súdu Prešov č.k. 19C/135/2016-132 zo dňa 07.06.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/148/2018 zo dňa 17.04.2019 bolo rozhodnuté o tom, že pohľadávka žalovaného zo zmluvy o úvere uzavretej medzi stranami sporu je premlčaná, čo má podľa žalobkyne za následok premlčanie aj záložného práva, ktoré ju zabezpečuje.

31. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že zmluvná podmienka v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvorenej medzi žalovaným ako záložným veriteľom a právnu predchodkyňou žalobkyne ako záložcom v znení: „Ak dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku z výťažku predaja zálohu a to spôsobom dohodnutým vo VOP,“ je neprijateľnou zmluvnou podmienkou a že nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného.

32. Pri určení neprijateľnosti zmluvnej podmienky súd prvej inštancie poukázal na rozsudok Súdneho dvora Európskej únie C-598/21 a mal za to, že nezohľadňuje proporionalitu práva veriteľa začať výkon záložného práva na uspokojenie svojej pohľadávky, keď nielenže nezohľadňuje kritériá za ktorých možno pristúpiť k zosplatneniu pohľadávky, ale ide nad rámec ustanovení Občianskeho zákonníka o možnosti zosplatnenia pohľadávky podľa § 53 ods. 9 a § 565 Občianskeho zákonníka, keď oprávňuje veriteľa začať výkon záložného práva v prípade, že dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku bez ďalších podmienok. Na základe zmluvnej podmienky, by záložný veriteľ mohol začať výkon záložného práva bez zosplatnenia pohľadávky a dodržania podmienok pre jej zosplatnenie, a to aj v prípade omeškania dlžníka so splácaním čo i len časti dohodnutej splátky. Zmluvná podmienka nezohľadňuje ani dôvody, pre ktoré došlo na strane dlžníka k omeškaniu plnenia splátok alebo ich častí. Nezohľadňuje ani prípad premlčania práva na plnenie uplatňovaného záložným veriteľom, a teda umožňuje začať výkon záložného práva aj v prípade premlčania hlavného záväzku. Klauzula nezohľadňuje možnosť, že jej uplatnenie povedie k tomu, že predajca alebo dodávateľ môže pristúpiť k vymáhaniu súm dlžných na základe nej predajom rodinného obydlija spotrebiteľa v mimosúdnom konaní. Uvedené podľa súdu prvej inštancie zakladá hrubý nepomer medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Preto túto zmluvnú podmienku ex offio vyhlásil za neprijateľnú, a teda neplatnú.

33. Odvolateľ namietal nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie s dôsledkom porušenia práva na spravodlivé súdne konanie. O prieskume zmluvnej podmienky súdom prvej inštancie sa dozvedel až z napadnutého rozsudku.

34. „Súd môže vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku aj ex officio. Súd nemusí vyhlasovať uznesenie o začatí konania, ak mieni ex officio určiť v začatom konaní (súdnom spore zo spotrebiteľskej zmluvy), že určitá zmluvná podmienka je neprijateľná. Musí však umožniť účastníkom vyjadriť sa k možnému posúdeniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky, aby tak dosiahol svoje rozhodnutie predvídateľným (porovnaj tiež § 100 ods. 1 in fine); inak by v prípade určenia neprijateľnej zmluvnej podmienky odňal dodávateľovi možnosť konať pred súdom a tak bez ďalšieho vytvoril vo vzťahu k tomuto

výroku stav pre kasačné rozhodnutie apelačného súdu (§ 221 ods. 1 písm. f/). Konanie vo veci samej je však možné začať len na základe návrhu účastníka konania.“ Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/337/2015 zo dňa 26.04.2016.

35. Žalobkyňa sa domáhala určenia, že nehnuteľnosti, ktoré sú v jej vlastníctve, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného. Súd prvej inštancie ex offo vyhlásil za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmluve o zriadení záložného práva, týkajúcu sa oprávnenia záložného veriteľa začať výkon záložného práva. Z obsahu súdneho spisu nevyplýva, aby súd prvej inštancie vyzval žalovaného na vyjadrenie sa k možnému posúdeniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky. Prvoinštančný súd nevytvoril žalovanému procesnú možnosť vyjadriť sa k novej aplikácii ustanovenia § 298 ods. 1 CSP, t. j. vyjadriť sa k otázke posúdenia neprijateľnosti zmluvnej podmienky. Až z napadnutého rozhodnutia sa žalovaný dozvedel, že súd prvej inštancie vyvodil svoj právny záver zo skutočností, ku ktorým mu nebola daná možnosť vyjadriť sa. Súd prvej inštancie tak porušil právo žalovaného na spravodlivý proces tým, že svoje rozhodnutie nečakane založil na právnych záveroch v otázke neprijateľnosti zmluvnej podmienky bez toho, aby mu umožnil vyjadriť sa k takémuto právnemu posúdeniu. K týmto právnym záverom prvoinštančného súdu sa žalovaný pred rozhodnutím vo veci samej nemal možnosť vyjadriť, prípadne predložiť dôkazy. Nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, znemožnil strane realizáciu jej procesných práv v takej miere, že mal za následok porušenie práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie zaťažili svoje konanie procesnou vadou, ktorá je dôvodom, pre ktorý odvolací súd napadnutý rozsudok vo výroku I. musel zrušiť (§ 389 ods. 1 písm. b/ CSP).

36. Napriek procesnému pochybeniu súdu prvej inštancie v časti konania týkajúceho sa výroku I. napadnutého rozsudku, odvolací súd považoval za nevyhnuté vyjadriť sa aj k právnemu posúdeniu veci súdom prvej inštancie ohľadom neprijateľnosti vyhlásenej zmluvnej podmienky, z dôvodu odvolacích námietok, ale najmä ďalšieho procesného postupu prvoinštančného súdu po vrátení veci odvolacím súdom.

37. Okrem procesného pochybenia odvolateľ namietal aj nesprávny právny záver súdu prvej inštancie, ktorým posúdil ako neprijateľnú zmluvnú podmienku týkajúcu sa oprávnenia záložného veriteľa začať výkon záložného práva. V prvom rade poukázal, že zmluvná podmienka zodpovedá zákonným ustanoveniam, a to § 151a a § 151j prvá veta Občianskeho zákonníka a podľa čl. 1 ods. 2 Smernice 93/13 a v zmysle judikatúry Súdneho dvora Európskej únie, je vylúčená zo súdnej kontroly prijateľnosti. Ďalšia odvolacia námietka smerovala k inštitútu zosplatnenia úverovej pohľadávky, ktorému sa súd prvej inštancie venoval pri posudzovaní zmluvnej podmienky výkonu záložného práva. Namietal nesprávny názor súdu prvej inštancie, že záložný veriteľ nie je bez zosplatnenia oprávnený začať výkon záložného práva.

38. Súd prvej inštancie neposudzoval a ani sa nijakým spôsobom nevyjadril k obsahu zmluvnej podmienky a zákonnému zneniu, či je s ním v súlade a či je v takomto prípade, aj s poukazom na právo Európskej únie a judikatúru Súdneho dvora, oprávnený posudzovať prijateľnosť zmluvnej podmienky.

39. Podľa článku 1 ods. 2 Smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia a ustanovenia alebo zásady medzinárodných dohôd, ktorých sú členské štáty alebo spoločenstvo zmluvnou stranou, najmä v oblasti dopravy, nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice.

40.63. Toto vylúčenie z uplatnenia režimu smernice 93/13, ktoré sa vzťahuje na ustanovenia vnútroštátneho práva, ktoré upravujú vzťah medzi zmluvnými stranami bez ohľadu na ich voľbu, a na ustanovenia, ktoré sa uplatnia automaticky, je odôvodnené skutočnosťou, že v zásade možno legitímne predpokladať, že vnútroštátny zákonodarcia našiel rovnováhu medzi všetkými právami a povinnosťami zmluvných strán niektorých kategórií zmlúv, t. j. rovnováhu, ktorú mal normotvorca Únie v úmysle výslovne zachovať (pozri v tomto zmysle rozsudky z 10. júna 2021, Prima Banka Slovensko, C-192/20, EU:C:2021:480, bod 32, a z 5. mája 2022, Zagrebačbanka, C-567/20, EU:C:2022:352, bod 57 a citovanú judikatúru).

40.64. Uvedené vylúčenie predpokladá splnenie dvoch podmienok, jednak musí teda zmluvná podmienka odrážať zákonné alebo regulačné ustanovenie a jednak musí byť toto ustanovenie

záväzné (rozsudky z 10. septembra 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 78, a z 3. marca 2020, Gómez del Moral Guasch C-125/18, EU:C:2020:138, bod 31).

40.65. Na účely určenia, či sú tieto podmienky splnené, Súdny dvor rozhodol, že vnútroštátnemu súdu prináleží overiť, či dotknutá zmluvná podmienka odráža záväzné ustanovenia vnútroštátneho práva, ktoré platia medzi zmluvnými stranami bez ohľadu na ich voľbu, alebo ustanovenia, ktoré sa uplatnia podporne, a teda automaticky, to znamená, ak neexistujú v tomto ohľade odlišné dojednania medzi zmluvnými stranami (rozsudky z 10. septembra 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 79; z 3. marca 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, bod 32, a z 5. mája 2022, Zagrebačka banka, C-567/20, EU:C:2022:352, bod 55).

40.66. Z tohto hľadiska vnútroštátnemu súdu prislúcha preveriť, či sa na dotknutú podmienku vzťahuje článok 1 ods. 2 smernice 93/13 z hľadiska kritérií, ktoré vymedzil Súdny dvor, t. j. s prihliadnutím na povahu, všeobecnú štruktúru a ustanovenia dotknutých zmlúv o úvere, ako aj na právny a skutkový kontext, do ktorého patria, pričom treba zohľadniť skutočnosť, že vzhľadom na cieľ ochrany spotrebiteľa sledovaný touto smernicou sa výnimka uvedená v článku 1 ods. 2 tejto smernice vykladá reštriktívne (rozsudok z 5. mája 2022, Zagrebačka banka, C-567/20, EU:C:2022:352, bod 58 a citovaná judikatúra). (Rozsudok Súdneho dvora (štvrtá komora) z 9. novembra 2023 vo veci C-598/21).

40. Po týchto objasneniach je potrebné pripomenúť, že podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora článok 1 ods. 2 smernice 93/13 vylučuje z jej vecnej pôsobnosti zmluvné podmienky, ktoré odrážajú „kogentné zákonné alebo regulačné ustanovenia“, čo je výraz, ktorý vzhľadom na trinásť odôvodnenie tejto smernice zahŕňa tak ustanovenia vnútroštátneho práva, ktoré sa uplatňujú medzi zmluvnými stranami bez ohľadu na ich voľbu, ako aj ustanovenia, ktoré majú dispozitívnu povahu, teda ustanovenia, ktoré sa uplatňujú automaticky, ak medzi zmluvnými stranami neexistuje iná dohoda (rozsudok z 21. decembra 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, bod 30 a citovaná judikatúra). (Rozsudok Súdneho dvora z 5. mája 2022, Zagrebačka banka, C-567/20, EU:C:2022:352, bod 55).

41. Z judikatúry Súdneho dvora EÚ vyplýva, že z uplatnenia režimu smernice 93/13 sú vylúčené zmluvné podmienky, za splnenia dvoch podmienok, jednak musí zmluvná podmienka odrážať zákonné alebo regulačné ustanovenie a jednak musí byť toto ustanovenie záväzné.

42. Zmluvná podmienka, vyhlásená súdom prvej inštancie za neprijateľnú, znie: „Ak dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku z výťažku predaja zálohu a to spôsobom dohodnutým vo VOP.“

43. Podľa ust. § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva s 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.

44. Podľa ust. § 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.

45. V prvom rade, pokiaľ súd prvej inštancie mienil skúmať prijateľnosť zmluvnej podmienky, ktorú vyhlásil za neprijateľnú a teda neplatnú, bol povinný vysporiadať sa s tým, či zmluvná podmienka podlieha súdnemu prieskumu, z toho pohľadu, či odráža záväzné zákonné ustanovenie s poukazom na námietky žalovaného a judikatúru Súdneho dvora EÚ.

46. Ani samotné hmotnoprávne dôvody vyhlásenia neprijateľnosti zmluvnej podmienky nemôžu obstať, a navyše ich možno považovať aj za nepreskúmateľné. Ako prvý dôvod neprijateľnosti zmluvnej podmienky videl súd prvej inštancie v tom, že vo svojej formulácii nezohľadňuje kritéria, za ktorých možno pristúpiť k zosplatneniu pohľadávky. Podmienky tzv. zosplatnenia pohľadávky (vrátenie celého plnenia, ktoré má spotrebiteľ plniť podľa zmluvy v splátkach) sú stanovené v zákone, konkrétne § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ako aj § 565 Občianskeho zákonníka. Nie je zrejmé z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, súd prvej inštancie nevysvetlil, z akého dôvodu by mala zmluvná podmienka vyhlásená za neprijateľnú obsahovať aj podmienky zosplatnenia, keďže ide o samostatný inštitút, ktoré právo zosplatnenia býva dohodnuté spravidla v zmluve o spotrebiteľskom úvere (nie záložnej zmluve), navyše pokiaľ zákon nevyžaduje k začatiu výkonu záložného práva predchádzajúce zosplatnenie

pohľadávky. Ani ďalšie náležitosti, ktoré podľa prvoinštančného súdu postráda zmluvná podmienka vyhlásená za neprijateľnú, ako dôvod omeškania dlžníka s plnením splátok, nie je zrejmé, z akého dôvodu by mala obsahovať, keďže ani samotný zákon, ani pri spotrebiteľských zmluvách, nerozlišuje pri porušení povinnosti dlžníka, z akého dôvodu sa tak stalo. Súd prvej inštalácie vyčítal tiež, že zmluvná podmienka nezohľadňuje prípad premlčania práva na plnenie uplatňovaného záložným veriteľom a umožňuje začať výkon záložného práva aj v prípade premlčania hlavného záväzku. Bez toho, aby tento právny názor prvoinštančný súd bližšie vysvetlil, nemožno ho považovať za správny, s poukazom na ust. § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka.

47. Napokon, napriek tomu, že súd prvej inštalácie vyhlásil za neprijateľnú zmluvnú podmienku týkajúcu sa oprávnenia záložného veriteľa začať výkon záložného práva a konštatoval, že žalovaný ako záložný veriteľ nemohol pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky dobrovoľnou dražbou, pretože neexistuje zmluvný základ a z tohto dôvodu aj žalobe vyhovel, bez povšimnutia ponechal to, či v prípade zmluvnej podmienky vyhlásenej za neprijateľnú ide o podstatnú náležitosť záložnej zmluvy, teda či je záložná zmluva aj napriek vyhlásenej neprijateľnej zmluvnej podmienke, a teda neplatnej, platná. A následne či na základe takejto zmluvy môže záložný veriteľ pristúpiť k výkonu záložného práva, ku ktorému ho oprávňuje ust. § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka.

48. Ďalšia odvolacia námietka žalovaného smerovala k procesnej prípustnosti žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom. Žalovaný namietal, že súd prvej inštalácie nesprávne právne posúdil túto otázku, tým že skúmal, či na takomto určení je daný naliehavý právny záujem podľa § 137 písm. c/ CSP, avšak podľa žalovaného ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP, ktorá je prípustná, iba pokiaľ to vyplýva z osobitného predpisu, čo v danom prípade žiadne ustanovenie právneho predpisu neumožňuje takéto určenie.

49. Procesná prípustnosť žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, bola riešená v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/169/2021 zo dňa 26.10.2022. Uvedené rozhodnutie vychádzalo z nie celkom totožnej procesnej situácie, pretože žaloba bola podaná v súlade s povinnosťou uloženou súdom v súvislosti s nariadením neodkladného opatrenia podľa § 336 CSP. Z bodu 31. odôvodnenia vyplýva, že dovolací súd považoval žalobu o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, za žalobu podľa § 137 písm. c/ CSP, keď uvádza, že „pri riešení procesnej prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. c/ CSP (ako už bolo uvedené vyššie) nemôže byť na ťarchu žalobkyne skutočnosť, že si plnila z hľadiska nariadeného neodkladného opatrenia svoju procesnú povinnosť uloženú jej právoplatným súdnym rozhodnutím v zmysle ustanovenia § 336 ods. 1 CSP (podanie žaloby s uvedením predmetu konania vo veci samej).“ Naliehavý právny záujem na požadovanom určení súd prvej inštalácie skúmal v bode 42. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Túto odvolaciu námietku nepovažoval odvolací súd za dôvodnú.

50. Odvolací súd v súvislosti s charakterom žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom poukazuje aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/249/2021 zo dňa 28.03.2023:

„33.1. Preto aj podľa názoru dovolacieho súdu v predmetnej veci ak žalobcovia predmetnou žalobou majú záujem dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľnosti a v prípade ak súd vyhovie žalobe, tak dôjde k zmene, ak príslušný kataster vymaže zápis záložného práva k dotknutej nehnuteľnosti, čím by sa tak odstránil stav právnej neistoty žalobcov, pričom žalobcovia nemajú inú možnosť ani inú žalobu, ktorou by sa domáhali výmazu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorej sú vlastníckmi. Podľa názoru dovolacieho súdu bolo potrebné v predmetnej veci skúmať, či žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení podľa § 137 písm. c) CSP, keď ako vlastníci predmetných nehnuteľností mali záujem na tom, aby záložné právo na Liste vlastníctva vyznačené nebolo, pretože zapísané záložné právo ich môže obmedzovať pri nakladaní s predmetnými nehnuteľnosťami.“

51. „33.2. Záložný dlžník sa môže brániť proti právu záložného veriteľa na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňaženia zálohu nielen obranou proti návrhu záložného veriteľa na speňaženie zálohy, ale tiež prostredníctvom žaloby o určenie, že tu záložné právo nie je (že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom). Podľa názoru dovolacieho súdu sa žalobcovia domáhajú predmetnou žalobou negatívneho určenia neexistencie práva, keďže rozhodnutím sa odstráni stav ich právnej neistoty, či nehnuteľnosti sú (nie sú) zaťažené záložným právom. Rozhodnutie súdu v danom

prípade predstavuje spôsobilý právny prostriedok ochrany práv žalobcov ako vlastníkov založených nehnuteľností.“

52. „33.3. V prejednávanej veci súdy nesprávne právne posúdili charakter žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom ako žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, keď vzhľadom na vyššie uvádzané právne názory dovolacieho súdu, bolo potrebné žalobu posúdiť podľa § 137 písm. c) CSP, rozhodnutie odvolacieho súdu ako aj súdu prvej inštancie bolo potrebné zrušiť postupom podľa § 449 ods. 1 a 2 CSP. Ak bolo rozhodnutie zrušené a bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazané právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).“

53. V ďalšom založil svoje rozhodnutie súd prvej inštancie na tom, že záložné právo je premlčané. Vychádzal z akcesority zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vo vzťahu k zmluve o splátkovom úvere, čo má podľa súdu prvej inštancie za následok, že momentom kedy nastalo premlčanie hlavného záväzku, došlo k premlčaniu práva zo zmluvy o zriadení záložného práva.

54. Súd prvej inštancie v súvislosti s právnym názorom o premlčaní záložného práva poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/249/2021 zo dňa 28.03.2023. Vec vedená Najvyšším súdom Slovenskej republiky pod sp. zn. 1Cdo/249/2021 zo dňa 28.03.2023 bola založená na inom skutkovom stave. Podstatnou skutočnosťou bolo to, že záložné právo bolo premlčané. Z takéhoto skutkového stavu, premlčania záložného práva, vychádza aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/169/2021 zo dňa 26.10.2022. Pričom v prejednávanej veci, premlčanie záložného práva z doteraz zisteného skutkového stavu, tak ako ho zistil súd prvej inštancie, nie je možné konštatovať.

55. Nie je správny právny názor súdu prvej inštancie, že samotná skutočnosť premlčania pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi (právoplatne judikovaná súdom) má za následok premlčanie záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky. Takýto právny záver nevyplýva zo žiadneho ustanovenia právneho predpisu, ani relevantnej judikatúry súdov.

56. Súd prvej inštancie úplne obišiel jasné a zrozumiteľné ustanovenie § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Pokiaľ mienil prvoinštančný súd vysloviť premlčanie záložného práva, len z dôvodu premlčania zabezpečenej pohľadávky, bolo jeho povinnosťou vysporiadať sa s ust. § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, s ktorým je jeho právny záver v rozpore.

57. Žiadne skutkové okolnosti relevantné pre posúdenie otázky premlčania záložného práva v prejednávanej veci súd prvej inštancie neposudzoval, aby mohol konštatovať jeho premlčanie.

58. Otázka premlčania záložného práva bola právoplatne vyriešená v právoplatne skončenej veci vedenej na Krajskom súde v Prešove pod sp. zn. 4Co/102/2019, 4Co/103/2019 zo dňa 26.11.2020. Na posúdenie, či ide o právoplatne vyriešenú otázku aj pre predmetný spor, je potrebné skúmať, či sa žaloba zakladá na totožných skutkových okolnostiach ako boli predmetom sporu vo veci vedenej na Krajskom súde v Prešove pod sp. zn. 4Co/102/2019, 4Co/103/2019 zo dňa 26.11.2020. Nesprávne argumentuje súd prvej inštancie, že neskoršie judikovanie premlčania pohľadávky banky rozsudkom Okresného súdu Prešov č.k. 19C/135/2016-132 zo dňa 07.06.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/148/2018 zo dňa 17.04.2019 spôsobuje skutkové odlišnosti oboch konaní, keďže vo veci sp. zn. 2Co/148/2018 bolo rozhodnuté skôr (nie neskôr) ako vo veci sp. zn. 4Co/102/2019, 4Co/103/2019.

59. Napokon posledná odvolacia námietka smerovala k tomu, že žaloba o určenie (zmena žaloby), že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom (vo všeobecnosti) nemala byť pripustená, a teda ani meritórne prejednaná.

60. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 05.03.2022 domáhala určenia, že nehnuteľnosti (špecifikované v petite žaloby) nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného.

61. Na pojednávaní konanom dňa 08.02.2024 žalobkyňa upresnila petit žaloby a to tak, že nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného na účely výkonu záložného práva a dobrovoľnou dražbou podľa oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. BD138/2021 z 1.7.2021 v spojení s oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. BD32/2022 zo 17.02.2022. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 04.04.2024 a opravným uznesením zo dňa 17.10.2024 pripustil zmenu žaloby.

62. Podaním zo dňa 01.07.2025 žalobkyňa rozšírila žalobu o žalobný petit v pôvodnom znení. Uznesením zo dňa 20.07.2025 súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby spočívajúcu v rozšírení žalobného návrhu.

63. Možno prisvedčiť žalovanému, že prednes žalobkyne na pojednávaní dňa 08.02.2024, by mohol byť čiastočným späťvzatím žaloby, keďže žalobkyňa zúžila rozsah požadovaného určenia, avšak tento prejav nebol urobený v zákonom predpísanej forme. Podanie vo veci samej, ktorým je aj späťvzatie žaloby, nie je možné urobiť ústne (§ 125 ods. 2 v spojení s § 123 ods. 2 CSP). Nebol potom dôvod na rozhodovanie o zmene žaloby na podklade tohto ústneho podania žalobkyne. Avšak vzhľadom k tomu, že na základe už písomného podania zo dňa 01.07.2025, uznesením zo dňa 20.07.2025, súd pripustil zmenu žaloby, pochybenie súdu prvej inštancie pri rozhodovaní na základe ústneho podania o zmene žaloby, bolo napravené. Inými slovami, predmetom sporu je určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, tak ako sa domáhala žalobkyňa podanou žalobou a nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, keď pripustil zmenu žaloby na podklade ústneho podania, na predmet sporu nemal žiadny vplyv, pretože svoje pochybenie napravil následným pripustením zmeny žaloby na základe písomného podania žalobkyne. Odhliadnuc od ústneho podania žalobkyne, ktoré by za splnenia podmienky dodržania zákonom predpísanej formy, mohlo byť čiastočným späťvzatím žaloby, predmetom sporu je tak ako sa žalobkyňa domáhala na základe žaloby určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom.

64. Na základe všetkých vyššie vymenovaných pochybení súdu prvej inštancie, tak procesných ako aj hmotnoprávných, neostávalo odvolaciemu súdu iné, ako rozsudok v napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

65. V ďalšom konaní, po vrátení veci odvolacím súdom, bude úlohou súdu prvej inštancie posúdiť dôvodnosť žaloby o určenie, že nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom. V prvom rade sa bude zaoberať námietkou a procesnou podmienkou konania, či ide v danom spore o prekážku právoplatne rozhodnutej veci, vo vzťahu k posúdeniu otázky premlčania záložného práva, teda či ide o rovnaké skutkové okolnosti, na ktorých je založená žaloba v predmetnom spore ako v skoršom konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, čo má vplyv na oprávnenie súdu opätovne otvárať a posudzovať otázku premlčania záložného práva. V závislosti od vyhodnotenia uvedenej skutočnosti, následne posúdi dôvodnosť žaloby. Je nevyhnutné rozlišovať premlčanie zabezpečenej pohľadávky a premlčanie záložného práva. Samotné premlčanie zabezpečenej pohľadávky, nemá automaticky za následok premlčanie záložného práva. Pokiaľ by súd prvej inštancie mienil žalobe vyhovieť, je nutné vysporiadať sa aj so znením ustanovenia § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka.

66. Vo vzťahu k vyhláseniu neprijateľnosti zmluvnej podmienky, ak by súd prvej inštancie zamýšľal vyhlásiť za neprijateľnú akúkoľvek zmluvnú podmienku, musí túto skutočnosť vopred oznámiť žalovanému a poskytnúť procesný priestor na vyjadrenie sa k dôvodom, na ktorých mieni založiť neprijateľnosť zmluvnej podmienky. Ak by opätovne mal v úmysle vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku, podmienku týkajúcu sa výkonu záložného práva, bude jeho povinnosťou vysporiadať sa so všetkými námietkami vznesenými žalovaným voči takému právnomu záveru uvedenými v odvolaní. Vzhľadom k tomu, že takáto zmluvná podmienka doposiaľ nebola právoplatne súdmi Slovenskej republiky vyhlásená za neprijateľnú, rozhodnutie musí náležite odôvodniť. Tiež bude povinný vysporiadať sa s oprávnením záložného veriteľa začať výkon záložného práva na základe zákona v prípade platnosti záložnej zmluvy.

67. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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